

Sygn. akt XXIV C 16/12



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Agnieszka Bedyńska-Abramczyk
po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2023 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 15 zzs² ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych z dnia 2 marca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 374)

sprawy z powództwa miasta stołecznego Warszawy

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej "Migdałowa" w Warszawie

o zapłatę

1. powództwo oddała;
2. kosztami procesu obciąża w całości powoda miasto stołeczne Warszawa, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Zarządzenie:

Odpis wyroku doręczyć pełnomocnikom stron poprzez publikację w portalu informacyjnym.

Warszawa, 15/03/2023 r.

sędzia Agnieszka Bedyńska-Abramczyk

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 listopada 2011 r. powód miasto stołeczne Warszawa wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie 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.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic: Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. K.E.N., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 4/1 o pow. 21.380 m² i nr 4/3 o pow. 8.902 m² z obrębem 1-11-05 uregulowanych w księdze wieczystej KW WA2M/00222009/6. Grunt ten został na mocy umowy z dnia 2 października 1997 r. przekazany przez gminę Warszawa – Ursynów w dzierżawę Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. Zdaniem powoda umowa ta stanowiła formę realizacji porozumienia z dnia 12 marca 1997 r. pomiędzy ówczesną gminą Warszawa – Ursynów a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Natolin” i Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”, w którym ustalono, że SM „Przy Metrze” otrzyma od gminy niezabudowany grunt, na którym zrealizuje budownictwo mieszkaniowe, a w zamian przekaze na jej rzecz grunt, na którym zlokalizowana była siedziba Urzędu Dzielnicy Ursynów tj. grunt przy ul. Lanciego 14 oznaczony w ewidencji jako działka nr 5 z obrębem 1-11-06. Powód podniósł, że pismem z dnia 25 czerwca 2008 r. poinformował SM „Przy Metrze” o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego działek nr 4/1 i 4/3 z obrębem 1-11-05 na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Nowej stawki pozwana Spółdzielnia nie zaakceptowała i zaprzestała opłacania tego czynszu. Na kwotę dochodzoną przez powoda składała się należność główna w kwocie 1.911.574,50 zł 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 (k. 2-12 – pozew).

Nakazem zapłaty z dnia 22 listopada 2011 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił żądanie pozwu (nakaz zapłaty k. 106).

Pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. (data wpływu) pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” 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. Ponadto podkreśliła, że zgodnie z postanowieniami zawartej przez strony umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r., wobec braku w jej treści uregulowań co do trybu postępowania w zakresie podwyższania stawki czynszu dzierżawnego, a jednocześnie przywołania przepisów Kodeksu cywilnego w sprawach nieuregulowanych umową (§ 14 w zw. z § 5 umowy) należało podnieść, że przepisy k.c. nie przewidują możliwości podwyższania wysokości czynszu w drodze jednostronnego oświadczenia dzierżawcy. Zaznaczyła, że zastosowania w niniejszej sprawie nie miał art. 685¹ k.c. Wskazała ponadto na niezgodne z postanowieniami umownymi, przepisami k.c. oraz dobrymi obyczajami ponad pięciokrotne podwyższenie przez dzierżawcę stawki czynszu dzierżawnego za przedmiotowy grunt. W ocenie pozwanej powód niezasadnie przyjął sposób wprowadzania nowej stawki czynszowej charakterystyczny do wypowiedzania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto podkreśliła, że nawet przy tym rodzaju wypowiedzenia przewidziano procedurę umożliwiającą skuteczne zakwestionowanie jednostronnie wprowadzonej opłaty. Podniosła także rażąca, jej zdaniem, dysproporcję podwyżki czynszu do rzeczywistej wartości prawa dzierżawy przedmiotowych nieruchomości. (k. 149 – 156 – sprzeciw od nakazu zapłaty).

W piśmie datowanym na dzień 30 marca 2012 r. pozwana Spółdzielnia sprecyzowała okres, w odniesieniu do którego podnosi zarzut przedawnienia na okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 8 listopada 2008 r. (k. 317 – pismo pozwanej spółdzielni).

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 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 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 Mieszkaniową „Przy Metrze” (k. 297-298 – pismo powoda). 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 wydał wyrok częściowy, w którym oddalił powództwo w części dotyczącej działki nr 4/3 z obrębu 1-11-05 położonej w Warszawie w rejonie ul. Lanciego, Płaskowickiej, Belgradzkiej i Al. KEN. Apelacja od wyroku została oddalona (k. 377 – wyrok częściowy, k. 483 – wyrok Sądu Apelacyjnego).

W piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2013 r. powód sprecyzował roszczenie odrębnie dla czynszu działki 4/1 i 4/3 (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 (k. 803 – pismo powoda).

Pismem z dnia 10 czerwca 2016 r. powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie (k. 871-872 – pismo powoda).

Postanowieniem z 12 września 2016 r. Sąd wezwał Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa” w Warszawie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (k. 983 – postanowienie).

Pismem procesowym z dnia 18 października 2016 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” w Warszawie 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 użytkownika wieczystego (k. 992-993 – pismo pozwanej).

Pismem procesowym z dnia 14 listopada 2016 r. powód wniósł o solidarne zasądzenie dochodzonych pozvem kwot od pozwanych (k. 996-997 – pismo powoda).

Postanowieniem z dnia 18 października 2017 r. Sąd zarządził połączenie do wspólnego rozpoznania ze sprawą niniejszą sprawy sygn. akt: XXIV C 549/15 toczącej się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami, w której pozvem z dnia 27 marca 2015 r. m. st. Warszawa dochodziło od Spółdzielni Mieszkaniowej „ Przy Metrze” zapłaty czynszu dzierżawnego za działkę 4/1 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, wnosząc o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotności (SM „Migdałowa”) lub trzykrotności (SM „Przy Metrze”) stawki minimalnej. Pozwani podnosili, że kwota czynszu została określona w umowie kwotowo, a nie poprzez odwołanie się do wartości gruntu. Powołanie tej wartości w umowie miało charakter jedynie informacyjny. Zdaniem pozwanych gdyby strony zamierzały waloryzować wysokość czynszu, to przewidziałyby to wprost w umowie, w szczególności byłby przewidziany tryb takiej zmiany. Przy tym możliwość kształtowania wysokości czynszu, ich zdaniem, nie może zostać pozostawiona jednej tylko stronie. Pozwane Spółdzielnie podkreśliły, iż zapis, że wartość gruntu zostaje ustalona na 24 miesiące wynikał z funkcjonującej wówczas zasady, że wartość gruntu szacuje się na okres dwóch lat. Zapis ten należy odczytywać w kontekście całokształtu okoliczności, w których strony zawarły umowę. Strona pozwana zaznaczyła, że umowa miała mieć charakter wyłącznie tymczasowy, a strony zakładały jej szybkie zastąpienie umową ustanowienia użytkowania wieczystego a gdyby strony chciały wprowadzić waloryzację czynszu, to jego waloryzacja nastąpiłaby po upływie 24-miesięcznego okresu od zawarcia umowy, a nie po 11 latach jej wykonywania. Pozwane wskazały, iż przez ten okres strona powodowa nie uważała się za uprawnioną do zmiany wysokości czynszu, co wynika również z wewnętrznych pism powoda. Przeciwno możliwości zmiany wysokości czynszu przemawia również poddanie się przez Spółdzielnię egzekucji wprost z aktu notarialnego, którym zawarto umowę na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co nie byłoby możliwe, gdyby czynsz miał ulegać zmianie. Pozwana Spółdzielnia Migdałowa podnosiła nadto, że została zarejestrowana w KRS 7 kwietnia 2016 r., wobec czego dochodzenie od niej roszczeń objętych pozwem jest niezasadne. Nadto pozwana wskazywała na brak możliwości przyjęcia jej solidarnej odpowiedzialności za dochodzone należności, ponieważ powstały one po podziale Spółdzielni. Zatem w świetle art. 111 prawa spółdzielczego odpowiada za nie tylko SM „Przy Metrze”. Pozwana SM „Migdałowa” podniosła również, że nie powinna odpowiadać za zobowiązania dotyczące majątku, który nie przypadł jej w udziale. Pozwane wskazały również, że nie wiadomo w jaki sposób powinna zostać określona wartość gruntu na

potrzeby wyznaczenia nowej wysokości czynszu. Brak jest również dowodów, iż osoba składająca oświadczenia o danej wysokości była do tego uprawniona. Zdaniem pozwanych odsetki należą się dopiero od chwili wydania wyroku. Naliczenie odsetek od wcześniejszej daty byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Ponadto powództwo stanowi nadużycie prawa podmiotowego, ponieważ niedopuszczalna jest aktualizacja czynszu dzierżawnego jak opłaty za użytkowanie wieczyste (k. 1716-1729 – pismo SM „Migdałowa”, k. 1731-1736 – pismo SM „Przy Metrze”).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomości położone w Warszawie w rejonie ul. Lanciego, Płaskowickiej, Belgradzkiej i Al. K.E.N., oznaczone w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 4/1 o pow. 21.380 m² oraz 4/3 o pow. 8.902 m² w obrębie 1-11-05, uregulowane w księdze wieczystej nr WA2M/00222009/6 stanowią własność miasta stołecznego Warszawy (k. 14 – decyzja Wojewody Warszawskiego, k. 15-38 – odpis księgi wieczystej).

Aktem notarialnym z dnia 24 listopada 1989 r. Skarb Państwa i Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Natolin” (dalej SBM „Natolin”) zawarli umowę użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w rejonie ulic Płaskowickiej, Rosoła, Belgradzkiej i Lanciego w Warszawie o pow. 20 ha 64 a 44 m², opisanych w księdze wieczystej nr 110930, na okres 99 lat, w tym nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 5 z obrębu 1-1-06, na której zlokalizowana była siedziba Urzędu Dzielnicy Ursynów (k. 51-53 – akt notarialny).

Uchwałą nr 2/93 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „NATOLIN” z siedzibą w Warszawie z dnia 15 czerwca 1993 r. został dokonany podział tej Spółdzielni w ten sposób, że z jej wydzielonej części została utworzona Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” (dalej SM „Przy Metrze”) z siedzibą w Warszawie. Spółdzielnie dokonały ugodowego podziału nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym (k. 46-48 – akt notarialny).

W dniu 27 stycznia 1997 r. pomiędzy SBM „Natolin” a SM „Przy Metrze” została zawarta w formie aktu notarialnego ugoda, w której SBM „Natolin” wyraziła zgodę na zawarcie aktu notarialnego pomiędzy SM „Przy Metrze” a Gminą Warszawa – Ursynów o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 3,4 ha, objętego umową dzierżawy nr L-1-96 z 22 czerwca 1996 r. pomiędzy tymi stronami, obejmującego udział w nieruchomości położonej w obrębie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Al. K.E.N. i przedłużeniu ulicy

Migdałowej. Z kolei SM „Przy Metrze” wyraziła zgodę na zawarcie aktu notarialnego pomiędzy SBM „Natolin” a Gminą Warszawa – Ursynów o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu, obejmującego udział w w/w nieruchomości, który powstanie po wydzieleniu 3,4 ha na rzecz SM „Przy Metrze” (k. 46-49 – ugoda, k. 54-63v – ugoda).

W porozumieniu zawartym w dniu 12 marca 1997 r. pomiędzy Gminą Warszawa – Ursynów a SBM „Natolin” i SM „Przy Metrze” ustalono, że SM „Przy Metrze” otrzyma od Gminy niezabudowany grunt o pow. ok. 3 ha, położony w Warszawie przy ul. Migdałowej, na którym zrealizuje budownictwo mieszkaniowe, a w zamian zrzeknie się prawa użytkowania wieczystego gruntu o pow. ok. 5.700 m², znajdującego się w Warszawie przy ul. Lanciego, na którym zlokalizowana była wówczas siedziba Urzędu Dzielnicy – Ursynów. W wykonaniu porozumienia w dniu 15 marca 1997 r. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli SM „Przy Metrze” podjęło uchwałę nr 3/97, w której zarząd Spółdzielni został upoważniony do zamiany pomiędzy SM „Przy Metrze” a Gminą Warszawa – Ursynów działki o pow. ok. 0,69 ha przy ul. Płaskowickiej tj. część dawnej działki nr 5 z obrębem 1-11-06 na działkę inwestycyjną o pow. 3,4 ha przy ul. Lanciego tj. działki nr 4/1 i 4/3 z obrębem 1-11-05. W § 7 porozumienia zaznaczono, iż do czasu zawarcia umowy zamiany Gmina zawrze umowy dzierżawy (k. 42-42v, 43-44 – porozumienia, k. 64 – uchwała nr 3/97).

W dniu 2 października 1997 r. Gmina Warszawa-Ursynów jako wydzierżawiający zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” w Warszawie jako dzierżawcą umowę dzierżawy niezabudowanej nieruchomości położonej w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. KEN, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 4/1 i 4/3 z obrębem 1-11-05. 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 wyłączeniu nieruchomości (§ 13 ust. 1-2).

Oddanie gruntu w dzierżawę było jedynie rozwiązaniem tymczasowym, zaś docelowo strony planowały przekazać grunt Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w użytkowanie wieczyste (treść § 7 porozumienia z dnia 12/03/1997 r., zapisy § 13 umowy, k. 1500-1501 – zeznania świadka Tomasza Grochulskiego).

Pismem z dnia 7 czerwca 1999 r. SM „Przy Metrze” zwróciła się do Gminy Warszawa-Ursynów o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego gruntu inwestycyjnego położonego przy ul. Lanciego, wskazując, że spełnione zostały przesłanki do ustanowienia tego prawa. Gmina Ursynów, powołując się na zaskarżenie uchwał Zebrania Przedstawicieli SM „Przy Metrze” nr 2 i 3 z dnia 15 marca 1997 r., odmówiła ustanowienia na rzecz SM „Przy Metrze” 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 (k. 95 – pismo z 07.06.1999 r.).

Rada Gminy Warszawa-Ursynów uchwałą nr 287 z 25 lipca 2000 r. przeznaczyła do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz SM „Przy Metrze” grunt będący przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. Uchwała nie została wykonana (k. 190-192 – pismo m.st. Warszawy z 23.01.2004 r.).

W dniu 27 lipca 2007 r. Prezydent m.st. Warszawy skierował do Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy wystąpienie pokontrolne w związku z wynikami kontroli w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Ursynów w zakresie prawidłowości ustanowienia przez Gminę Warszawa-Ursynów prawa użytkowania gruntów na rzecz SM „Przy Metrze”. 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 (k. 1263-1267 – wystąpienie pokontrolne).

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy wskazał Prezydentowi m.st. Warszawy, że zleci rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego i wezwie SM „Przy Metrze” do zawarcia aktu notarialnego, w którym ustalona zostanie nowa stawka czynszu dzierżawnego (k. 1777 – pismo z 14.08.2007 r.).

Pismem z dnia 25 czerwca 2008 r., doręczonym w dniu 30 czerwca 2008 r., SM „Przy Metrze” została zawiadomiona o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego gruntu oznaczonego jako działki ew. nr 4/1 i 4/3 z obrębem 1-11-05. 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 (k. 98 – zawiadomienie, k. 99-128 – operaty szacunkowe).

Pismem z dnia 29 lipca 2008 r. SM „Przy Metrze” poinformowała powoda, że nie akceptuje, ani zaproponowanego trybu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego, ani nie przyjmuje do wiadomości jego wysokości. Pozwana wskazała, że w umowie nie przewidziano trybu wypowiedzenia wysokości czynszu, ani sposobu ustalenia jego wysokości. W tej sytuacji zmiana wysokości czynszu mogłaby się odbyć jedynie na mocy porozumienia stron. Pozwany wskazał, 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. W związku z tym pozwany prosił o ustalenie terminu spotkania celem omówienia warunków zmiany umowy w zakresie sposobu wprowadzenia i ustalenia podstawy nowej wysokości czynszu (k. 213-214 – pismo SM „Przy Metrze” z 29.07.2008 r.).

W piśmie z dnia 29 września 2008 r. SM „Przy Metrze” 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 (k. 217 – pismo SM „Przy Metrze” z dnia 29.09.2008 r.).

Począwszy od II kwartału 2008 r. do końca III kwartału 2011 r. m. st. Warszawa wystawiało faktury z tytułu czynszu dzierżawnego za przedmiotowe nieruchomości na kwotę 171.702,97 zł za kwartał. SM „Przy Metrze” konsekwentnie płaciło czynsz w dotychczasowej wysokości w kwocie 31.864,27 zł, w tym także za działkę ew. nr 4/3 (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 4/1) (k. 216, 219, 224, 227, 231, 236, 238, 240, 247 – faktury VAT, k. 230, 243, 278, 282, 287-289 – zawiadomienia, k. 222, 225, 228, 233, 237, 239, 246 – pisma SM „Przy Metrze”, k. 271 – pismo Urzędu m. st. Warszawy, k. 272, 275, 279, 283, 1547-1562 – wpłaty SM „Przy Metrze”, k. 375 – zeznania świadka Danuty Jankowskiej, załącznik nr 3 do opinii biegłego ds. księgowości).

Na dzień 2 października 2007 r. wartość działki nr 4/1 z obrębu 1-11-05 o pow. 21 380 m² położonej w Warszawie przy ul. Lanciego 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 (k. 541-555, 597-602, 644-652, 692-700, 730-732, 1326-1329, 1377, 1428 – opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego wraz z opiniami uzupełniającymi).

SM „Przy Metrze” nie zaakceptowała nowej stawki czynszu dzierżawnego wskazanej przez powoda i zaprzestała płatności, w związku z czym została wezwana przez Urząd m. st. Warszawy do zapłaty należnych opłat z tego tytułu. Na dzień 30 września 2011 r. zaległa należność wynosiła 1.911.574,50 zł (k. 129-130 – wezwania do zapłaty, k. 131-132 – wykaz zaległości).

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 „Przy Metrze” w Warszawie poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawami do lokali mieszkalnych albo dysponujących prawami do garaży znajdujących się w budynkach nr 7, 7a i 7b przy ul. Lanciego w Warszawie (pkt I wyroku). Jednocześnie Sąd rozstrzygnął o korzystaniu z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr WA2M/00222009/6 stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/1 o pow. 2,138 ha z obrębu 1-11-05 położonej przy ul. Lanciego i Migdałowej poprzez dokonanie jej podziału quoad usum oraz ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” wstępuje do umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. (pkt III.1 i III.3.a wyroku) (k. 852-857 – wyrok).

Działka nr 4/1 z obrębu 1-11-05 została podzielona na działki nr. od 4/39 do 4/42. Działka nr 4/41 posiada adres Lanciego 7, 7a i 7b (k. 1296 – mapa sytuacyjna dla celów sądowych, k. 1297-1298 – wydruk z elektronicznej księgi wieczystej, k. 1326 – opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” została zarejestrowana w KRS w dniu 8 kwietnia 2016 r. (k. 849-851 – odpis aktualny z KRS).

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci powołanych dowodów z dokumentów. Dokumenty te nie budziły wątpliwości Sądu co do swej wiarygodności oraz autentyczności i nie były kwestionowane przez strony. Strony były w zasadzie zgodne co do okoliczności, składających się na stan faktyczny niniejszej sprawy.

Ustalając wartość nieruchomości, Sąd oparł się na opinii biegłego (wraz z opiniami uzupełniającymi) rzeczoznawcy majątkowego Euzebiusza Wąsowskiego, uznając ją za wiarygodną, sporządzoną w sposób profesjonalny, logiczny i spójny. Do podnoszonych zastrzeżeń biegły odnosił się w sposób wystarczający w kolejnych opiniach uzupełniających, zaś podniesione przez biegłego argumenty na obronę swej opinii są dla Sądu przekonujące. Ponadto wskazać należy, że dobór nieruchomości do analizy porównawczej oraz przypisanie im konkretnych cech jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych (por. wyrok NSA z dnia 8 stycznia 2014 r., I OSK 1391/12, wyrok NSA z dnia 28 maja 2013 r., I OSK 2430/11). Tym samym twierdzenia powoda należy uznać jedynie za polemikę, do tego nieprzekonującą, ze stwierdzeniami biegłego zawartymi w opinii. W szczególności Sąd nie podziela opinii powoda, iż przy szacowaniu wartości nieruchomości należy brać pod uwagę jej potencjalne wykorzystanie. Zdaniem Sądu adekwatna kwota czynszu może być płacona jedynie za aktualne i rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości.

W związku z powyższym Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego oraz o skierowanie sprawy do Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uznając, iż stan faktyczny sprawy został już dostatecznie wyjaśniony, zaś w szczególności dopuszczenie dowodu z opinii kolejnych biegłych prowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania (k. 793 – postanowienie dowodowe).

Zeznania świadka Tomasza Grochulskiego należy uznać za zasadniczo wiarygodne z tym, że nie brał on bezpośredniego udziału w negocjowaniu i przygotowywaniu umowy, a jedynie uczestniczył w czynnościach jej podpisaniu. Tym niemniej świadek potwierdził okoliczność, która wynika również z pozostałych okoliczności sprawy, iż umowa dzierżawy była jedynie pośrednim etapem przed planowanym zawarciem umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Powyższe ustalenia były wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

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 wymaga zatem dokonania wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony umowy w tym zakresie. To w jaki sposób należy dokonywać wykładni umowy, wskazuje art. 65 § 2 k.c. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu w umowach należy co do zasady badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

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).

Wskazać należy, 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. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu – jak określa się w doktrynie i judykaturze starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko

interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego. Przy wykładni oświadczenia woli należy brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (zob. np. Wyrok SN z dnia 23 października 2015 r., V CSK 83/15).

W okolicznościach niniejszej sprawy możliwe było jedynie pośrednie uzyskanie wiedzy o okolicznościach zawierania umowy ze źródeł tzw. osobowych. Jedyne przesłuchany na te okoliczność świadek (Tomasz Grochulski) nie brał bezpośredniego udziału w negocjowaniu i przygotowywaniu treści samej umowy, ale uczestniczył w jej podpisaniu. Nie pamiętał co prawda wielu szczegółów dotyczących zawierania umowy, nie mniej jednak trudno odmówić mu posiadania ogólnej wiedzy co do warunków i ustaleń związanych z tą czynnością, tym bardziej, że takie czynności prawne nie są częste i niewątpliwie zapadają w pamięć. 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 (pytania do świadka k. 1471, odpowiedzi świadka k. 1500-1501). Zeznania te korespondują z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym oraz ustalonymi okolicznościami sprawy.

Kwestia przejściowego charakteru umowy dzierżawy wynika również z treści ugody z dnia 27 stycznia 1997 r. zawartej pomiędzy SBM „Natolin” a SM „Przy Metrze”. Potwierdza to także porozumienie zawarte w dniu 12 marca 1997 r. pomiędzy Gminą Warszawa – Ursynów a SBM „Natolin” i SM „Przy Metrze”. W porozumieniu ustalono, że SM „Przy Metrze” otrzyma od Gminy niezabudowany grunt o pow. ok. 3 ha, położony w Warszawie przy ul. Migdałowej, na którym zrealizuje budownictwo mieszkaniowe, a w zamian zrzeknie się prawa użytkowania wieczystego gruntu o pow. ok. 5.700 m², znajdującego się w Warszawie przy ul. Lanciego, na którym zlokalizowana była wówczas siedziba Urzędu

Dzielniccy – Ursynów. Co prawda porozumienie nie wskazywało na jakiej podstawie SM „Przy Metrze” ma otrzymać przedmiotowy grunt, ale skoro załazaniem było zrzeknięcie się w zamian prawa użytkowania wieczystego innego gruntu, to oczywistym jest, że chodziło o użytkowanie wieczyste. Okoliczność, że strony porozumienia dążyły do ustanowienia użytkowania wieczystego potwierdza ponadto treść pisma Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy metrze” z dnia 7 czerwca 1999 r. kierowanego do Urzędu Gminy Warszawa – Ursynów 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. Spółdzielnia „Przy Metrze” zaznacza w treści tego pisma, iż wywiązała się z nałożonych na nią warunków zatem dysponuje podstawą faktyczną i prawną do domagania się ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów inwestycyjnych. Dodatkowo, niezależnie od powyższego, jako podstawę takiego żądania Spółdzielnia wskazuje również art. 207 ustawy z dnia 21/08/1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na taki zamiar stron wskazuje również treść korespondencji prowadzonej przez kolejne lata pomiędzy Spółdzielnią „Przy Metrze” a Gminą, w której Spółdzielnia konsekwentnie składała kolejne wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

Ponadto z treści samej umowy dzierżawy wynika 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. Co więcej Gmina dążyła do wykonania tych zapisów umownych bowiem na żądanie SM „Przy Metrze”, która powoływała się na te właśnie okoliczności, uchwałą nr 287 z 25 lipca 2000 r. Rada Gminy Warszawa-Ursynów przeznaczyła do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz SM „Przy Metrze” grunt będący przedmiotem umowy dzierżawy z 2 października 1997 r.

Okoliczności te potwierdzają niewątpliwie, iż zgodnym zamiarem stron było uregulowanie statusu gruntów inwestycyjnych posiadanych wówczas przez Spółdzielnię „Przy Metrze” położonych w rejonie ul. Lanciego, Płaskowickiej, Belgradzkiej i Al. K.E.N. poprzez ustanowienie na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego.

To z kolei wskazuje, iż rozstrzygnięcie w postaci zawartej umowy dzierżawy było rozstrzygnięciem jedynie czasowym, pozwalającym uregulować tymczasowo sytuację prawną przedmiotowych gruntów do momentu załatwienia formalności niezbędnych do oddania tych

gruntów w użytkowanie wieczyste. Z okoliczności tymczasowości zawartej umowy strona pozwana wywodzi wniosek, iż strony nie zamierzały waloryzować czynszu dzierżawnego, a zapis, iż wartość gruntu, według której wyliczono czynsz zostaje ustalona na okres 24 miesięcy (§ 5 zd. 2) jest czysto informacyjny i koreluje z ówczesnymi okolicznościami faktycznymi.

Sąd podzielił to stanowisko. Istotnie z faktu, iż umowa dzierżawy miała jedynie przejściowo wiązać strony może wynikać, iż strony nie zamierzały waloryzować czynszu dzierżawnego bowiem nie było takiej potrzeby. Z okoliczności faktycznych wynika, że obydwie strony zakładały rozwiązanie kwestii użytkowania wieczystego w nieodległym okresie czasu. Nie można przy tym jednak pomijać zważeń w umowie zapisów, które wskazują na uzależnienie wysokości czynszu od wartości nieruchomości. W tym zakresie podnieść należy, iż oprócz tego, że umowa miała być tymczasowa, to jednocześnie była ona przejściowa, prowadząc dalej do umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Strony mogły zatem, w nawiązaniu do tej przyszłej instytucji, ukształtować ją w taki sposób, aby tak samo jak w przypadku użytkowania wieczystego wysokość czynszu zależała od wartości nieruchomości.

Ma rację ponadto strona pozwana wskazując, że gdyby strony chciały w rzeczywistości doprowadzić do waloryzacji czynszu dzierżawnego, to przewidziałyby to wprost w umowie. Twierdzenie takie opiera się na założeniu pełnej racjonalności i pełnego profesjonalizmu stron umowy. Okoliczności sprawy, a w szczególności konstrukcja treści umowy wskazuje jednak, że takiego profesjonalizmu stronom zabrakło, ponieważ umowa jest niejasna i zawiera oczywiste luki, nie tylko w zakresie możliwości waloryzacji wysokości czynszu.

Najwyraźniej widać to na przykładzie kluczowego dla sprawy § 5 umowy. Według § 5 zd. 3 umowy czynsz będzie uiszczany kwartalnie do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego kwartał. Należy zauważyć, po pierwsze, że przepis ten jest niespójny z § 5 zd. 1 umowy, który określał czynsz roczny. Po drugie nie określono wprost, który kwartał poprzedza płatność czynszu, a więc czy jest on płatny z góry czy z dołu. Niejasność tego zapisu nie była przedmiotem sporu między stronami, tylko dlatego, że obie strony rozumiały ten przepis w sposób jednakowy, tj. iż określony w § 5 zd. 1 czynsz roczny dzieli się na 4 części płatne z góry (na co wskazuje zgodne wykonywanie umowy przez strony). Jakkolwiek wskazane wątpliwości dałoby się rozwiązać również w oparciu o obiektywną wykładnię umowy, to znacznie trudniej byłoby o właściwą wykładnię § 5 zd. 3 w zakresie płatności czynszu za ostatni kwartał 1997 r. Płatność tego czynszu powinna bowiem przypaść 30 września 1997 r. Sama umowa została jednak zawarta 2 października 1997 r. Tym samym

czynsz nie mógł być płatny 30 września 1997 r. Umowa nie zawierała zatem zapisu o terminie płatności czynszu za IV kwartał 1997 r. W świetle sposobu argumentacji strony pozwanej należałoby nawet uznać, iż strony w ogóle nie przewidziały zapłaty czynszu za ten kwartał, skoro nie przewidziały tego wprost w umowie. Wniosek ten wydaje się jednak sprzeczny z doświadczeniem życiowym. Oczywiście umowa odsyłała do przepisów k.c. w kwestiach nieuregulowanych ale w praktyce ponownie strony rozwiązały ten problem, rozumiejąc zawartą umowę w podobny sposób.

Takiej zgodności w rozumieniu zapisów umowy zbrakło w przypadku możliwości podwyższenia czynszu dzierżawnego. Sposób redakcji umowy wskazuje, iż strony w sposób nienależyty opisały zawarty stosunek prawny, co nie pozwala na oparcie się w interpretacji umowy na samej wykładni językowej. Sposób w jaki strony radziły sobie z niejasnościami zawartej umowy pozwala jednak przyjąć, że treść stosunku prawnego znajduje najlepsze odzwierciedlenie w sposobie, w jaki strony same rozumiały go po jego powstaniu.

Okoliczności sprawy wskazują, że strony umowy nie przewidywały takiego rozwoju wydarzeń, nie zakładały komplikacji w ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego i tak długotrwałego obowiązywania umowy dzierżawy. Uchwałą Rady Gminy Warszawa – Ursynów nr 287 oddano przeciw Spółdzielni „Przy Metrze” w użytkowanie wieczyste działki 4/1 i 4/3 ustalając pierwszą opłatę w wysokości 15% wartości gruntu. Strona pozwana ma słusność 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. Należy przy tym podkreślić, iż decyzja i zawiadomienie o zmianie wysokości czynszu nastąpiło dopiero po wystąpieniu pokontrolnym skierowanym w dniu 27 lipca 2007 r. przez Prezydenta m.st. Warszawy do Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy. 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. Nie można jednak pomijać, iż wystąpienie pokontrolne nie jest 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. Zdaniem Sądu należy przez to rozumieć, iż czynsz powinien zostać zmieniony po dwóch latach obowiązywania umowy,

jednakże nie można było tego uczynić na mocy zapisów samej umowy. Wystąpienie pokontrolne wskazuje generalnie na sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki zarządzanie gruntami przez Gminę Warszawa-Ursynów, która zawierała umowy niekorzystne dla Gminy.

Wystąpienie pokontrolne w sposób oczywisty nie tłumaczy sposobu rozumienia zapisów umowy przez strony z chwili jej zawierania, nie mniej jednak zawierało pewien ustalony w środowisku zarządców warszawskich nieruchomości komunalnych sposób interpretacji umowy, który powinien mieć pierwszeństwo przed interpretacją umowy przez podmioty, które nie zajmują się zawodowo zarządzaniem nieruchomościami komunalnymi.

Powyższe wnioski znajdują potwierdzenie w stanowisku jakie wobec pisma z dnia 25 czerwca 2008 r. o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego gruntu zajęła SM „Przy Metrze”. 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. W związku z tym pozwana wniosła o ustalenie terminu spotkania celem omówienia warunków zmiany umowy w zakresie sposobu wprowadzenia i ustalenia podstawy nowej wysokości czynszu. W kolejnym piśmie z dnia 29 września 2008 r. SM „Przy Metrze” podtrzymała stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 29 lipca 2008 r., wskazując ponownie, że nie neguje prawa właściciela do podwyższenia czynszu dzierżawnego, niemniej jednak nie do zaakceptowania jest zaproponowana przez powoda wycena gruntu. Tym samym Spółdzielnia zgadzała się z tym, iż co do zasady powód może żądać zmiany wysokości czynszu, ale w związku z brakiem w umowie właściwego trybu oczekiwała, iż nastąpi to w drodze negocjacji i podpisania aneksu do umowy.

Zdaniem Sądu sposób w jaki strony w powyższych pismach interpretowały umowę jest właściwy. Umowa co prawda określa czynsz wprost kwotowo, jednakże jednocześnie wskazuje w jaki sposób go wyliczono, tj. jako 1 % wartości gruntu ze wskazaniem tej wartości dla 1 m² oraz z powołaniem się na operat szacunkowy wg którego określono tę wartość. Jednocześnie w umowie znalazła się informacja, że wartość gruntu ustalono na okres 24 miesięcy. Tym samym po upływie tego okresu wartość gruntu powinna była zostać określona na nowo, aby wyliczyć nową stawkę czynszu. Koreluje to z kolejno następującymi zdarzeniami, a w szczególności uchwałą Gminy o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste i ustaleniem pierwszej opłaty z tego tytułu. 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.

Zdaniem Sądu za ustalonym przez Sąd sposobem rozumienia zapisów zawartej umowy przemawia okoliczność, iż umowa dzierżawy miała być jedynie etapem przed umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W takim wypadku strony już zawczasu chciały uzależnić wysokość czynszu od wartości gruntu, natomiast nie spodziewały się, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste potrwa znacząco dłużej niż 2 lata. W związku z tym nie przewidziały w umowie mechanizmu waloryzacyjnego, a podwyższanie wysokości czynszu pozostawiły w gestii wzajemnego porozumienia stron, co nie powinno było prowadzić do konfliktu, mając na uwadze, że obie strony nie kwestionowały potrzeby oddania dzierżawionego gruntu w użytkowanie wieczyste i do takiego rozwiązania dążyły. Mając powyższe na uwadze, należało uznać, 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. Bezsprzecznie taka forma zmiany umowy od momentu jej zawarcia nie nastąpiła. Jednakże pismem z dnia 8 maja 2022 r. Urząd m.st. Warszawy przekazał pozwanym Spółdzielniom projekt protokołu w sprawie uzgodnienia warunków zmiany umowy dzierżawy.

W treści § 14 umowy wskazano, iż w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Sąd 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. Ponadto, nawet gdyby przyjąć możliwość takiego zastosowania to należy wskazać, iż art. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. (Dz.U. Nr 281, poz. 2783) wskazuje, że przepisów art. 685¹ k.c. w brzmieniu nadanym ustawą nie stosuje się do wszystkich umów najmu lokali, nie stosuje się go do umów najmu lokali użytkowych zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy. Z powyższego wynika, iż skuteczna możliwość podwyższenia czynszu, procedura i sposób ustalania jego wysokości

dzierżawnego wynikać powinna z zapisów umowy dzierżawy. Umowa z dnia 2 października 1997 r. warunku takiego nie spełniała.

Tym samym powództwo o zapłatę, oparte na żądaniu zapłaty różnicy pomiędzy dotychczasową wysokością czynszu ustaloną w umowie o wysokością czynszu podwyższoną w drodze oświadczenia właściciela, podlegało oddaleniu w całości. Z tych względów zbędne było rozważanie dalszych zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną.

Wyrok wydany został na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 15 zzs² ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych z dnia 2 marca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 374)

W związku z wygraniem przez pozwanych sprawy w całości Sąd zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych całość poniesionych przez nich kosztów procesu, których wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu Brak było podstaw do zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w stawkach wyższych niż minimalne.

Agnieszka Bedyńska-Abramczyk

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom powoda oraz pozwanej ad. 1;

sędzia Agnieszka Bedyńska-Abramczyk