

Sygn. akt I ACa 33/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Józef Wąsik</u>
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Piotr Rusin
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko Gminie W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 6 listopada 2012 r. sygn. akt IX GC 20/12

oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 33/13

UZASADNIENIE

Powód G. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy W. następujących kwot:

- 108.587,50 zł tytułem nadpłaconego czynszu za dzierżawę gruntu pod parking, gdyż jego powierzchnia jest o 189,5 m² mniejsza od znaczonej w umowie dzierżawy,
- 21.724,89 zł tytułem odsetek od dni powstania nadpłaty do 31 grudnia 2011r.,
- 357,07 zł tytułem nadpłaconego podatku od nieruchomości.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że przedmiotem umowy dzierżawy nie był parking, lecz działka, która miała powierzchnię oznaczoną w ewidencji gruntów i w umowie.

Sąd Okręgowy – Sąd Gospodarczy w Krakowie zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 listopada 2012r oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 5.400 zł.

Za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

Pozwany ogłosił przetarg na trzyletnią dzierżawę gruntu pod parking. W ogłoszeniu o przetargu pozwany wskazał m.in. nr ewidencyjny działki, jej powierzchnię 2.754 m² i stawkę wywoławczą czynszu 5 zł/m² netto miesięcznie oraz obowiązek „utrzymania nieruchomości w porządku i czystości”. Przetarg wygrał powód oferując 13 zł/m² netto.

W dniu 1 grudnia 2008r. strony zawarły na 3 lata umowę dzierżawy działki „nr (...) o pow. 2.754 m²” (§ 1) w zamian za czynsz 35.802 zł netto miesięcznie (§ 4). Parking obejmował tylko część działki. Część zajmowały klomby w kształcie pagórków. Na sąsiedniej działce znajdował się kiosk. Kiosk i teren przed nim były oddzielone wysokim krawężnikiem od parkingu i były przedmiotem umowy dzierżawy zawartej przez pozwanego z innym podmiotem. Przynajmniej częściowo, ten oddzielony teren znajdował się w granicach działki nr (...).

Roboty remontowe na sąsiednim placu spowodowały utrudnienia w dojeździe do parkingu i dlatego strony aneksami zmniejszyły czynsz do sumy 22.054,03 zł netto w lutym 2011r. i do 20.507,39 zł w marcu 2011 roku. Aneksem z 17 maja 2011r. strony ustaliły, że pozwany przekaże część powierzchni działki na ogródek sąsiedniej restauracji i określiły powierzchnię przedmiotu dzierżawy na 2.569 m² oraz zmniejszyły czynsz ze skutkiem od 18 kwietnia 2011r. do 33.397 zł netto (tj. 13 zł/m²). Kolejnym aneksem z 15 czerwca 2011r. w związku z przeznaczeniem części parkingu na przejazd łączący ulice (...) strony określiły powierzchnię dzierżawy na 2.309 m² i obniżyły czynsz ze skutkiem od 11 maja 2011r. do 30.017 zł netto (tj. 13 zł/m²).

Na posiedzeniu 6 listopada 2012r. powód zaprzeczył, aby warunki przetargu nakładały na dzierżawcę obowiązek utrzymania w czystości chodników i pagórków kwiatowych. Dowód z ogłoszenia o przetargu potwierdził tezę pozwanego, że cały przedmiot przetargu dzierżawca miał utrzymywać w porządku czystości, co potwierdzono w umowie (§ 5.2). Nadto Sąd ustalił, że kiosk przynajmniej w części znajdował się w granicach działki nr (...) bez określania tej części.

W ocenie Sądu I Instancji przedmiotem przetargu i dzierżawy nie był grunt oznaczony tylko „co do gatunku” i liczony w m². Przedmiotem dzierżawy była określona nieruchomość lub jej część, a stawka wywoławcza 5 zł/m² służyła tylko ułatwieniu licytacji. Dla każdego licytanta powinno być oczywiste, że nie licytuje stawki za m², lecz czynsz za prawo dzierżawy określonej nieruchomości - czynsz stanowiący iloczyn stawki za m² i powierzchni 2.754 m² wskazanej w ogłoszeniu o przetargu. Było to oczywiste także dla powoda. Zatem sama różnica powierzchni działki oznaczonej w umowie i faktycznej nie jest podstawą do zwrotu części czynszu, który w umowie i kolejnych aneksach został oznaczony konkretną sumą bez odwołania się do stawki za m².

Zdaniem Sądu Okręgowego powierzchnia gruntu będącego przedmiotem dzierżawy mniejsza od oznaczonej w umowie jest wadą rzeczy dzierżawionej w rozumieniu art. 664 k.c. w zw. art. 694 k.c. Jednakże na podstawie art. 664 § 1 k.c. samo istnienie wady nie stanowi podstawy do obniżenia czynszu - konieczne jest, aby wada ograniczała przydatność rzeczy do umówionego użytku. Tymczasem powód nie zarzucał, że urządził mniej miejsc parkingowych na skutek mniejszej powierzchni. Pozwany ogłosił przetarg na parking już urządzony. Powód znał ten parking przed przetargiem i wylicytował w istocie nie stawkę 13 zł/m² netto, lecz czynsz określony w umowie.

Powierzchnia wskazana w ogłoszeniu o przetargu i powtórzona w umowie miała dla pozwanego znaczenie tylko jako przelicznik licytowanej stawki za m² na całkowity czynsz. Ewentualne błędne określenie powierzchni nie ograniczało przydatności parkingu do umówionego użytku. Powierzchnia określona w umowie nie miała wpływu na powierzchnię samego parkingu, jego kształt i łatwość dojazdu do niego.

Spór stron dotyczył okoliczności, czy kiosk z przyległym terenem wchodzi w zakres działki objętej umową stron tylko 3-4 m² czy więcej. Ponieważ powód od początku wiedział, że parking rozciąga się tylko do krawężnika oddzielającego teren kiosku, sporna okoliczność nie była istotna i dlatego na podstawie art. 227 k.p.c. sąd pominął dowód z opinii biegłego na okoliczność faktycznej powierzchni działki nr (...). Powód nie żądał od pozwanego wydania mu terenu za krawężnikiem.

Poza kioskiem za krawężnikiem były także dwa pagórki kwiatowe, co do których powód twierdził, że był przekonany, iż nie wchodzi one w skład przedmiotu dzierżawy i nie był zobowiązany do ich pielęgnacji. Okoliczność ta byłaby istotna w sporze o należyte wypełnianie przez powoda obowiązku utrzymywania przedmiotu dzierżawy w porządku i czystości. Powód wiedział, że nie ma prawa usunięcia krawężnika oraz pagórków kwiatowych i urządzenia tam miejsc parkingowych. Nie jest istotne, czy brak prawa do likwidacji kwietników wynikał ze stosunku dzierżawy (art. 667 § 1 k.c.), czy też z tego, że nie były one objęte dzierżawą.

Zdaniem Sądu Okręgowego w przeciwieństwie do rękojmi za rzecz sprzedaną lub dzieło przepisy o najmie i dzierżawie nie ustanawiają terminów reklamacyjnych, co nie oznacza, że dzierżawca w każdej chwili przed upływem przedawnienia może żądać zwrotu części czynszu na podstawie art. 664 § 1 K.c. Niezawiadomienie o wadzie co do zasady świadczy, że wada nie ograniczała przydatności przedmiotu najmu lub dzierżawy do umówionego użytku. Skoro w trakcie trwania dzierżawy powód nie podnosił zastrzeżeń co do powierzchni przedmiotu dzierżawy, to świadczy to, iż ewentualna niezgodność powierzchni nie była dla powoda istotna, tj. nie ograniczała przydatności przedmiotu dzierżawy do użytku czerpanego z rzeczy przez powoda. Ze względu na niewykazanie podstaw do zastosowania art. 664 § 1 k.c. żądania zapłaty 108.587,50 zł tytułem nadpłaconego czynszu oraz 21.724,89 zł tytułem odsetek zostały oddalone.

Za zapłatę podatku od nieruchomości odpowiadają solidarnie właściciel i dzierżawca (art. 3 u.p.o.l.), którzy w umowie mogą dowolnie uregulować, kto w stosunku wewnętrznym odpowiada za zapłatę podatku. Niesporne było, że strony zgodnie uznały, że to powoda obciąża obowiązek podatkowy niezależnie od czynszu. Dlatego żądanie zapłaty 357,07 zł zostało oddalone.

Na podstawie art. 98 K.p.c. Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa w wysokości 1,5 stawki minimalnej.

Apelacje od tego wyroku wniósł powód, zarzucając:

1. obrazę przepisów prawa procesowego mających istotny wpływ na treść wyroku:

- art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie przez sąd uzasadnienia zaskarżonego wyroku wbrew dyrektywom tego przepisu, a to nie odniesienie się przez sąd do wszystkich wnioskowanych przez powoda dowodów i tym samym nie wskazanie przyczyn, dla których sąd nie oparł się na tych dowodach, względnie odmówił im wiarygodności,

- art. 227 kpc poprzez jego błędne zastosowanie, a to przyjęcie, iż kwestia ustalenia rzeczywistej powierzchni parkingu wydanej przez pozwaną, powodowi, a co za tym idzie ustalenia rzeczywistej powierzchni działki nie wydanej powodowi, nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy,

- art. 278 § 1 kpc poprzez jego niezastosowanie, a to niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego geodety,

- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, a to błędne uznanie, iż przedmiotem dzierżawy nie był grunt oznaczony, co do gatunku i liczony w m², lecz określona nieruchomość lub jej część, a stawka wywoławcza 5 zł/m² służyła tylko ułatwieniu licytacji, podczas gdy prawidłowa analiza całości materiału dowodowego, a w szczególności ogłoszenia Burmistrza W. o przetargu ustnym nieograniczonym z dnia 19.02.2008 r., treść umowy dzierżawy z dnia 01.12.2008r., a także zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania nakazują przyjąć, iż przedmiotem licytacji była stawka za m² działki nr (...), a nie czynsz za całą nieruchomość,

2.. . obrazę przepisów prawa materialnego:

- art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a to dokonanie wykładni umowy dzierżawy z dnia 1.12.2008r. wbrew zgodnemu zamiarowi stron i celowi tej umowy,

- art. 664 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a to przyjęcie, iż wydanie powodowi przedmiotowego parkingu o powierzchni znacznie mniejszej niż wynikająca z umowy, ogłoszenia o przetargu oraz protokołu z przeprowadzonego przetargu ustnego z dnia 24.11.2008 r., jako wada przedmiotu dzierżawy nie ograniczała powoda w zakresie przydatności parkingu do umówionego użytku i jako taka nie skutkowała koniecznością odpowiedniego obniżenia czynszu,

- niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, będące wynikiem naruszenia przepisów proceduralnych wymienionych w pkt Ib, c i d petitum apelacji, a w szczególności nie ustalenie:

- rzeczywistej wielkości wydanej powodowi działki przeznaczonej pod parking, a będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 01.12.2012r., rzeczywistej wielkości działki objętej umową dzierżawy z dnia 01.12.2008 r., przeznaczonej pod klomby, kiosk i inne urządzenia, rzeczywistej wielkości działki objętej umową dzierżawy z dnia 1.12.2008 r., a wydzierżawionej osobom trzecim oraz kto dbał o klomby i inne urządzenia znajdujące się na części działki nie wydanej powodowi przez pozwaną, a nie przeznaczonej pod parking.

Na tej podstawie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego temuż Sądowi, ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za wszystkie instancje.

Sąd Apelacyjny w Krakowie po rozpoznaniu apelacji, zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna. Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny uznaje za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Powód opiera swoje żądanie na zaniżonej jego zdaniem powierzchni nieruchomości, jaka została wydana mu przez stronę pozwaną i żąda zwrotu nadpłaconego jego zdaniem czynszu dlatego że wydana mu nieruchomość nie posiada określonej liczby m².

Swoje twierdzenie i zaniżeniu powierzchni oparł na szkicu sytuacyjnym dołączonym do pozwu (k.8), który zawnioskował w pozwie jako dowód na tę okoliczność. Problem jednak w tym, że szkicu tego nikt nie podpisał – nawet sam powód. Nie uwierzył w go również pełnomocnik powoda będący adwokatem, który nie wahał się tego uczynić odnośnie innych dokumentów. Zatem szkic ten nie stanowi dokumentu w rozumieniu art. 244 i 245 kpc.

Dopiero w piśmie z dnia 24.04.2012r powód wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność rzeczywistej powierzchni działki nr (...). Próba usprawiedliwienia tego opóźnienia przez to, że dopiero w odpowiedzi na pozew strona pozwana wyraźnie zaprzeczyła podawanej powierzchni nie może się powieść. Inaczej należałoby uznać, gdyby strona pozwana przyznawała fakt mniejszej powierzchni spornej działki. Zatem wniosek ten jest sprekludowany w rozumieniu obowiązującego w sprawie niniejszej art. 479 (12) § 1 kpc.

Nadto po wydaniu na rozprawie w dniu 6 listopada 2012r postanowienia o pominięciu tego dowodu nie zostało zgłoszone zastrzeżenie w trybie art. 162 kpc.

Powyższe kwestie procesowe nie mają jednak wpływu na wynik sprawy, gdyż nawet przy przyjęciu, że faktyczna powierzchnia działki rzeczywiście odbiega od powierzchni uwidocznionej w księdze wieczystej i mapach ewidencyjnych roszczenie powoda jest bezzasadne w świetle umowy łączącej strony oraz obowiązujących przepisów prawa.

Powód podpisał umowę, z której wynika, że bierze w dzierżawę działkę oznaczoną „nr (...) o pow.2754 m²” (§ 1 umowy). Z treści tego postanowienia wynika, że podana powierzchnia jest elementem oznaczenia działki.

Nadto przy określaniu czynszu dzierżawnego w § 4 umowy strony wskazały globalną kwotę, bez jakiegokolwiek odniesienia do ceny 1 m².

Z powyższego wynika, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomości w znaczeniu geodezyjnym tj. gruntowa działka geodezyjna położona w W. o numerze (...), na której miała być prowadzona działalność gospodarcza w postaci parkingu samochodowego.

Zatem zarówno z dosłownej treści umowy, jak i zgodnego zamiaru stron i celu umowy wynika w sposób oczywisty, że przedmiotem dzierżawy była oznaczona nieruchomości jako całość, a nie konkretna ilość metrów kwadratowych gruntu.

Również kwestia nieruchomości pod ogródek restauracyjny była znana powodowi. Zgodnie z aneksem do umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 2011 roku, powierzchnię dzierżawionej nieruchomości ograniczono do 2.309 m², czynsz zaś obniżono do kwoty brutto 36.920,91 zł. Wszak zawarcie drugiego aneksu było związane z realizacją inwestycji drogowej tj. zadania „PI. K. w W. - przywrócenie przejazdu na osi ulic (...)”.

Za powyższą wykładnią umowy przemawia również sposób jej wykonywania. Powód wszak, aż do 22.08.2011r (wezwanie do próby ugodowej), nie podnosił zarzutów dotyczących zbyt małej powierzchni, wykorzystując nieruchomości w celu prowadzenia na niej parkingu i czerpiąc z tego tytułu korzyści.

Należy wreszcie zwrócić uwagę na treść postanowienia w § 2 Umowy dzierżawy, w której powód oświadczył, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy. Biorąc zatem pod uwagę art. 664 § 3 k.c. Powód nie twierdzi, że było inaczej, a zasady doświadczenia życiowego nie pozwalają na przyjęcie, aby przedsiębiorca brał w dzierżawę nieruchomości bez jej dokładnego obejrzenia i sprawdzenia. Należy zatem uznać, że oświadczenie to wyłącza odpowiedzialność pozwanej z tytułu rzekomych wad nieruchomości.

Wobec powyższych argumentów nie mogą odnieść skutku zarzuty odnoszące się do sposobu licytacji czynszu. Decyduje bowiem treść umowy i sposób jej wykonywania.

Nadto treść ogłoszenia nie świadczy przeciwko takiej wykładni umowy. W ogłoszeniu mowa jest bowiem, że przedmiotem przetargu nie jest metr kwadratowy parkingu, lecz grunt, tj. nieruchomości składająca się z działki o nr (...) o pow. 2.754 m² położona w W. na Placu (...); nieruchomości przeznaczona pod parking na samochody osobowe. Zatem również ogłoszenie wskazuje, że celem zawarcia umowy dzierżawy było udostępnienie w ramach stosunku dzierżawy nieruchomości jako całości, która miała służyć pod parking.

W tej sytuacji należy zgodzić się z konkluzją Sądu I Instancji, że postanowienia ogłoszenia mówiące o licytacji czynszu poprzez odwoływanie się do m² powierzchni nieruchomości miały na celu jedynie ułatwienie licytacji poprzez odwoływanie się do mniejszej kwoty, niż łączna kwota czynszu.

Należy też zwrócić uwagę, że kwota wywoławcza czynszu odwoływała się do m² nieruchomości, nie zaś do m² parkingu (gruntu).

Wobec powyższego bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 664 § 1 k.c. Błędna wykładnia powoda art. 664 § 1 k.c. opiera się bowiem na założeniu, iż strona pozwana miała wydać powodowi grunt, o powierzchni użytkowej 2.754 m².

Nadto powód nie wykazał przesłanek roszczenia o obniżenie czynszu (art. 664 § 1 k.c.). Dla uwzględnienia takiego powództwa koniecznym jest bowiem, aby wykazanie w jaki sposób wada przedmiotu dzierżawy ogranicza jej przydatność do umówionego użytku, a powód tego nie uczynił.

Bezzasadne są zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c. oraz niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy. Sąd Okręgowy trafnie bowiem przyjął bowiem za podstawę prawną orzeczenia właściwe przepisy prawa materialnego, które zadecydowały o prawidłowym oznaczeniu faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 233 kpc przez nieprawidłową ocenę dowodów prowadzącą do wadliwego ustalenia treści umowy dzierżawy z powołaniem na okoliczności faktyczne towarzyszące złożeniu oświadczeń woli przez strony. Zarzut ten nie dotyczy swobodnej oceny dowodów, lecz nieprawidłowej wykładni oświadczeń woli składających się na umowę dzierżawy.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 k.p.c.

Uzasadnienie wyroku zawiera bowiem wszystkie elementy określone w tym przepisie i poddaje się kontroli instancyjnej.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c , 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz.1348) uznając, iż nakład pracy pełnomocnika oraz stopień zawłości niniejszej sprawy uzasadnia przyznanie zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2700 zł.