

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 24 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: sędzia Magdalena Bartłomiejczak

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2022 r. w Koninie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. O.

przeciwko (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.817 zł (tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Magdalena Bartłomiejczak

Sygn. akt I C 139/21

UZASADNIENIE

W. O. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwoty 6.092,06 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu (31.12.2022 r.) do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w dniu 15.07.2014 r. zawarł z pozwaną umowę dotyczącą najmu gruntu o powierzchni 32 m², położonego przy ulicy (...) w K., stanowiącego działkę o nr (...), obręb C.. Pozwana jednostronnie narzuciła zwiększoną stawkę czynszu powodując całkowity jej wzrost do kwoty 4,00 zł za m² plus VAT. Pismem z dnia 17.03.2014 r. pozwana powiadomiła powoda, że umowy będą zawierane na czas nieokreślony, przy stawce czynszu 4,00 zł za m² plus VAT. Nadto, pismem z dnia 23.04.2014 r. pozwana poinformowała, że brak akceptacji podwyższonej stawki będzie oznaczać rezygnację z przedmiotu najmu. Powód wskazał, że wysokość czynszu była przedmiotem mediacji, której podjął się Prezydent Miasta K., wówczas stawka czynszu ustalona została na 3,00 zł za m² plus VAT, co zdaniem powoda stanowi istotną podwyżkę. W związku z powyższym powód domaga się zapłaty odszkodowania stanowiącego różnicę pomiędzy stawką czynszu jaką zapłacił począwszy od dnia 01.01.2014 r. do 31.12.2020 r. w wyniku nieprawdziwych zapewnień i nierzeczywistej kalkulacji stawki przez pozwaną, a kwotą jaką winien był zapłacić w oparciu o stawki rynkowe wyliczone przez biegłego w podobnej sprawie prowadzonej przed tut. Sądem Rejonowym. Powód wyjaśnił, iż suma kwot zapłaconych przez niego z tytułu czynszu wynosiła łącznie 10.241,66 zł, a nadwyżka nad czynszem za grunt ustalonym przez biegłą J. L. (592,80 zł za rok) wynosi 6.092,06 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zarzuciła, że powód nie uregulował wobec (...) S.A. czynszu za styczeń 2014 r. oraz nie przedstawił żadnej kalkulacji nadpłaconego czynszu.

Zdaniem pozwanej umowa najmu z dnia 15.07.2014 r została zawarta przez strony dobrowolnie i w ramach zasady swobody umów. Ponadto pozwana zarzuciła, że nigdy nie udzieliła zgody na zawarcie przez powoda z poprzednim najemcą I. G. umowy kupna sprzedaży garażu, zatem powód nie może skutecznie podnosić, że powinien był opłacać czynsz na podstawie wcześniejszej umowy, której powód nie był i nie stał się w ogóle stroną.

Pozwana wskazała, że stawka czynszu została zakwestionowana przez powoda po upływie ponad 6 lat od dnia podpisania umowy. Podkreśliła, że zawarcie umowy najmu gruntu pod garaż z powodem miało miejsce w lipcu 2014 roku, a zatem powód nie może zasadnie podnosić, że już w 2014 roku pozwana deklarowała w stosunku do niego wolę zbycia przedmiotowej nieruchomości oraz że powód działał pod wpływem błędu co do tej właśnie okoliczności. W ocenie pozwanej z żadnych dokumentów dotyczących powoda nie wynika, aby powód w chwili zawierania umowy z 2014 roku działał pod wpływem błędu, czy żeby pozwana stosowała podstęp lub przymus.

Wzrost stawki czynszu pozwana uzasadniła wzrostem obciążeń z tytułu podatku od nieruchomości począwszy od 2014 r. Pozwana podniosła również, iż zastosowana stawka czynszu 3,00 zł za 1 m² jest stawką rynkową i nie odbiega od tej ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę w sprawie I C 639/18 (3,59 zł za 1 m²). Z ostrożności procesowej strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia części dochodzonej przez powoda kwoty obejmującej okres od stycznia 2014 roku do grudnia 2017 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Właścicielem nieruchomości położonej w K., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest pozwana spółka (...) S.A. z siedzibą w W..

Wskazana wyżej nieruchomość jest objęta prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K.księgą wieczystą o oznaczeniu (...).

dowód: bezsporne

W dniu 31.12.1994 r. przedsiębiorstwo (...) będące poprzednikiem prawnym pozwanej zawarło z I. G. umowę najmu na podstawie której oddało I. G. w najem grunt o powierzchni 20 m² w K., obręb C., zlokalizowany na działce nr (...).

Zgodnie z §2 umowy na wynajętym gruncie najemca miał wybudować murowany garaż w systemie tradycyjnym o dachu jednospadowym z płyt korytkowych.

Z §4 umowy wynikało, że najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz płatny kwartalnie w terminie 14 dni od daty wystawienia przez wynajmującego rachunku uproszczonego w wysokości 4 zł brutto (wg stawki 0,20 gr miesięcznie za m² + 22% podatku VAT).

Umowę zawarto od dnia 01.01.1995 r. na czas nieoznaczony, a każda ze stron mogła ją wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia (§5 umowy).

W §7 tiret 3 wskazano, że najemca bez zgody (...) nie może przenosić swych praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie.

W §7 tiret 4 wskazano, że w przypadku rozwiązania umowy najmu najemca usunie garaż i nie będzie sobie rościł z tego tytułu żadnych pretensji do wynajmującego, chyba, że wyrazi on zgodę na odkupienie, bądź częściowe pokrycie kosztów budowy garażu, który następnie przejdzie na jego własność.

Dowód: bezsporne, umowa najmu k. 14-15, zeznania W. O. k. 195 oraz k. 234-235

W dniu 26.09.2013 r. powód zawarł z I. G. umowę sprzedaży, której przedmiotem był garaż nr (...) położony przy ulicy (...) w K., stanowiący własność I. G., a posadowiony na gruncie będącym własnością (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W..

I. G. przed zawarciem z powodem umowy nie zgłosił pozwanej zamiaru zbycia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z 31.12.1994 r.

Dowód: umowa kupna sprzedaży z dnia 26.09.2013 k. 13, zeznania W. O. k. 195 oraz k. 234-23, zeznania T. G. k. 208-210v

Powód zawiadomił pozwaną o fakcie zawarcia z I. G. umowy sprzedaży z 26.09.2013 r.

W piśmie z dnia 17.03.2014 r. pozwana poinformowała powoda, że może zawrzeć z nim umowę najmu gruntu pod garaż na czas nieokreślony na następujących warunkach:

1. przedmiot najmu – grunt o powierzchni 32,5 m²
2. stawka najmu – 4 zł za m² za miesiąc + VAT
3. nakłady na przedmiot najmu nie podlegają zwrotowi
4. okres najmu – od 01.02.2014 r. na czas nieokreślony z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia
5. płatność półroczna
6. kaucja – przed podpisaniem umowy najemca wpłaci kaucję w wysokości jednokrotnego czynszu brutto tj. 959,40 zł.

W piśmie z dnia 23.04.2014 r. pozwana poinformowała powoda, że wskazana wyżej stawka wynika z wewnętrznej kalkulacji pozwanej i uwzględnia wszelkie koszty poniesione przez pozwaną na nieruchomości, a odmowa podpisania umowy będzie równoznaczna z rezygnacją z przedmiotu najmu.

Dowód: pismo z dnia 23.04.2017 r. k. 16, pismo z dnia 17.03.2014 r. k. 17

W 2014 r. Miasto K. podjęło z pozwaną rozmowy w zakresie uzgodnienia warunków przejęcia gruntów zabudowanych garażami położonych przy ul. (...) w K.. Z uwagi na postawione przez pozwaną warunki (...)K. odstąpiło od zamiaru nabycia tych nieruchomości, jednak rozmowy doprowadziły do obniżenia stawki żądanej przez pozwaną z 4 zł do 3 zł za m².

Pismem z dnia 09.06.2014 r. pozwana poinformowała powoda, że ostateczna stawka czynszu za najem gruntu pod garaż wynosi 3 zł za m².

W piśmie z dnia 28.06.2014 r. powód oświadczył, iż wyraża zgodę na przedstawione przez pozwaną warunki zawarcia umowy najmu.

Dowód: pismo z dnia 09.06.2014 r. k. 20, zeznania P. K. k. 133-137, zeznania W. O. k. 195 oraz k. 234-235, pismo z dnia 28.06.2014 r. k. 107-108

Dnia 15.07.2014 r. pozwana zawarła z powodem umowę najmu, na podstawie której oddała powodowi w najem grunt o powierzchni 32,5 m² znajdujący się w K., obręb C. stanowiący część działki nr (...).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od 01.02.2014 r. (§ 1 lit. D umowy).

W § 1 lit. E umowy strony ustaliły, iż stawka czynszu za 1 m² powierzchni wynosi 3,00 zł netto.

Zgodnie § 4 ust. 2 umowy czynsz należny wynajmującemu płatny był z góry, do 15 dnia każdego miesiąca okresu rozliczeniowego. Do czynszu netto miał być doliczany podatek VAT według właściwej stawki (§ 4 ust. 1 umowy).

W przypadku wzrostu ponoszonych przez wynajmującego opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości dot. przedmiotu najmu, o kwotę przewyższającą 10% wysokości tych opłat w stosunku do wysokości opłat obowiązujących w dniu zawarcia umowy oraz w dniu ostatniej aktualizacji czynszu na podstawie niniejszego ustępu lub w przypadku wprowadzenia nowych obciążeń publicznoprawnych dotyczących przedmiotu najmu wynajmujący był uprawniony do aktualizacji wysokości czynszu. Czynsz ulegnie wzrostowi o wartość o jaką wzrosną wymienione opłaty począwszy od następnego okresu rozliczeniowego bez konieczności sporządzania aneksu do umowy (§5 ust. 2 umowy).

Ponadto w §5 ust. 2 umowy strony postanowiły, że stawka czynszu będzie także automatycznie podwyższana (waloryzowana) zgodnie z poniższymi warunkami, a podwyższenie nie będzie traktowane jako zmiana niniejszej umowy i nie będzie wymagało sporządzenia i podpisywania aneksu do umowy ani powiadomienia najemcy. Określona w § 1 E stawka czynszu będzie waloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS na dzień 1 kwietnia za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi za okres od dnia wskazanego w warunkach szczegółowych umowy w § 1 I tj. od dnia 1 kwietnia następnego roku kalendarzowego po terminie zawarcia umowy, zaś kolejne waloryzacje będą następować od 1 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego najmu, przy czym podstawą każdorazowej waloryzacji jest czynsz obowiązujący w ostatnim, przed daną waloryzacją okresie rozliczeniowym. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w wysokości należnej za poprzedni okres.

Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy najemca ma obowiązek niezwłocznego informowania wynajmującego o zmianach w podstawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości, w tym wynikających ze zmiany wielkości powierzchni budynków i budowli posadowionych na gruncie objętym zakresem umowy. W przypadku, gdy zwłoka w przesłaniu informacji skutkować będzie obciążeniem wynajmującego odsetkami za zwłokę lub innymi kosztami powstałymi w skutek zaniżenia zobowiązania w podatku od nieruchomości spowodowanego takim działaniem, najemca tytułem odszkodowania za poniesione straty, zwróci wynajmującemu poniesione wydatki. Zwrot zostanie dokonany w terminie 14 dni od daty otrzymania stosownego wezwania, do którego będzie załączona specyfikacja obciążenia.

W myśl § 5 ust. 4 umowy postanowienia z ustępu 3 powyżej, stosuje się analogicznie w sytuacji, w której najemca posadowi na gruncie objętym zakresem umowy budynki lub budowle, od których podatek od nieruchomości zobowiązana jest uiszczać (...) S.A. i nie przekaze spółce informacji umożliwiających terminowe rozliczenie podatku z tego tytułu lub przekazane informacje okażą się nieprawidłowe.

Dowód: umowa najmu z dnia 15.08.2014 r. k. 21-30, pismo z dnia 25.07.2014 r. k. 31, zeznania W. O. k. 195 oraz k. 234-235, zeznania T. G. k. 208-210 v.

W piśmie z dnia 01.02.2017 r. pozwana przedstawiła powodowi warunki sprzedaży prawa własności garażu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...). Łączna cena sprzedaży wynosić miała 15.000 zł netto, natomiast przy uwzględnieniu wartości nakładów poniesionych na budowę garażu w wysokości 8.000 zł, kwota do zapłaty wynosiłaby 7.000 zł.

Pismem z dnia 25.04.2017 r. najemcy garaży przy ul. (...) w K. zostali poinformowani o wstrzymaniu procesu sprzedaży garaży.

Dowód: pismo z dnia 01.02.2017 r. k. 32-33, pismo z dnia 25.04.2017 r. k. 34, zeznania W. O. k. 195, zeznania T. G. k. 208-210v., zeznania J. N. k. 216-219v.

Pozwana wystawiła powodowi:

- 1) w dniu 17.09.2014 r. fakturę na kwotę 599,63 zł (487,50 zł + 23% VAT) płatną do 01.10.2014 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.02.2014 r. do 30.06.2014 r.,
- 2) w dniu 17.09.2014 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585,00 zł + 23% VAT) płatną do 15.10.2014 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.07.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- 3) dniu 18.12.2014 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585,00 zł + 23% VAT) płatną do 15.01.2015 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r.,
- 4) w dniu 19.06.2015 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585,00 zł + 23% VAT) płatną do 15.07.2016 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.07.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- 5) w dniu 17.12.2015 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585,00 zł + 23% VAT) płatną do 15.01.2016 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r.,
- 6) w dniu 16.06.2016 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585,00 zł + 23% VAT) płatną do 15.07.2016 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.07.2016 r. do 31.12.2016 r.,
- 7) w dniu 20.12.2016 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585,00 zł + 23% VAT) płatną do 15.01.2017 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r.,
- 8) w dniu 19.06.2017 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585 zł + VAT) płatną do 15.07.2017 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.07.2017 r. do 31.12.2017 r.,
- 9) w dniu 19.12.2017 r. fakturę na kwotę 719,55 zł (585 zł + VAT) płatną do 15.01.2018 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.,
- 10) w dniu 21.06.2018 r. fakturę na kwotę 733,94 zł (596,70 zł + 23% VAT) płatną do 15.07.2018 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.07.2018 r. do 31.12.2018 r.,
- 11) w dniu 19.12.2018 r. fakturę na kwotę 733,94 zł (596,70 zł + 23% VAT) płatną do 15.01.2019 r., tytułem czynszu za najem w okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

Dowód: opisane faktury k. 40-41, 43,45,46,50,52,53, korekta faktury k. 54, 55, 56

Działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) ma powierzchnię 0,6262 ha (6.262 m²). Podatek od tej nieruchomości w zakresie gruntu wynosił:

- 1) w 2012 r. – 4.946,98 zł (stawka 0,79 zł za m²),
- 2) w 2013 r. – 5.197,46 zł (stawka 0,83 zł za m²),
- 3) w 2014 r. – 5.322,70 zł (stawka 0,85 zł za m²),
- 4) w 2015 r. – 5.322,70 zł,
- 5) w 2016 r. – 5.322,70 zł,
- 6) w 2017 r. – 5.322,70 zł.

Podatek od tej nieruchomości w zakresie garaży (ich łączna powierzchnia na działce wynosi 1.888 m²) wynosił:

- 1) w 2012 r. – 38.704 zł (stawka 20,50 zł za m²),
- 2) w 2013 r. – 40.252,16 zł (stawka 21,32 zł za m²),
- 3) w 2014 r. – 41.082,88 zł (stawka 21,76 zł za m²),
- 4) w 2015 r. – 41.082,88 zł,
- 5) w 2016 r. – 41.082,88 zł,
- 6) w 2017 r. – 41.082,88 zł.

dowód: bezsporne

Dokumenty w oparciu o które Sąd ustalił powyższy stan faktyczny nie budziły wątpliwości Sądu, nie były również kwestionowane przez strony.

Sąd po części dał wiarę zeznaniom powoda W. O. w zakresie w jakim przedstawił przyczyny z jakich zwrócił się do pozwanej z zamiarem zawarcia umowy najmu gruntu pod garaż oraz genezę powstałego pomiędzy nimi sporu, były one bowiem spójne i logiczne, zaś pozostały materiał dowodowy nie dał podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności. Za niewiarygodne Sąd uznał natomiast twierdzenia odnoszące się do działania pod wpływem przymusu i błędu przy zawieraniu umowy z dnia 15.07.2014 r., albowiem stanowią jedynie subiektywną ocenę zachowania pozwanej i nie znalazły potwierdzenia w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

W pełni wiarygodne w ocenie Sądu były również zeznania świadków P. K., T. G. i J. N.. Zeznania te były spójne, logiczne i szczerze, a zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do kwestionowania ich wiarygodności.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. pominął wniosek dowodowy powoda o zobowiązanie pozwanego do przedstawienia wysokości rocznych stawek najmu gruntu z pozostałymi najemcami (...) S.A. w tej samej lokalizacji za okres od 01.07.2005 r. do 31.12.2020 r., albowiem miał on wykazać fakt nierównego traktowania najemców oraz stosowania niejednorodnych stawek najmu za grunt w okresie od 01.07.2014 r. do 31.12.2020 r., który to fakt był nieistotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Spór zaistniały pomiędzy stronami dotyczył bowiem konkretnego stosunku prawnego jaki wynikał z umowy najmu z 15.07.2014 r., zaś wniosek dowodowy odnosił się do innych stosunków prawnych zupełnie niezwiązanych ze sprawą, a dotyczących umów zawartych przez pozwaną z pozostałymi najemcami.

Zdaniem Sądu na uwzględnienie nie zasługiwał również wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego zawarty w punkcie 9 pozwu. Wskazać bowiem należy, iż Sąd przeprowadził dowód z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I C 639/18 i I C 78/21 tut. Sądu Rejonowego, w których to sprawach biegli dokonali kalkulacji stawki czynszu najmu za sporny grunt oraz ocenili jego wartość rynkową na przestrzeni lat 2014-2020, a przedstawione dowody udowodniły fakty tożsame jak te zawarte we wniosku dowodowym powoda. Wobec powyższego Sąd w oparciu o treść art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego.

Pominięciu na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. podlegał również dowód z opinii biegłego D. S. z dnia 31.01.2022 r. wydanej w sprawie o sygn. akt I C 37/21 Sądu Rejonowego w K., albowiem postępowanie to nie zostało prawomocnie zakończone, a sama opinia nie była nawet oceniana pod względem wartości dowodowej przez Sąd I instancji. Oczekiwanie na uprawomocnienie się orzeczenia we wskazanej sprawie w ocenie Sądu jest niecelowe i prowadziłoby jedynie do przedłużenia postępowania w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 § 1 k.c.).

Bezspornym jest, że pozwaną i poprzedniego najemcę I. G. łączyła umowa najmu z dnia 31.12.1994 r.

Zgodnie z treścią umowy z dnia 31.12.1994 r. czynsz był płatny kwartalnie w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez pozwaną rachunku uproszczonego, a wysokość czynszu w czasie zawarcia umowy wynosiła 14.64 zł brutto (stawka miesięczna za 1 m² bez podatku VAT wynosiła 0,20 zł).

Zgodnie z §7 tiret 3 umowy najemca bez zgody (...) nie mógł przenosić swych praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie.

W §7 tiret 4 wskazano, że w przypadku rozwiązania umowy najmu najemca usunie garaż i nie będzie sobie rościł z tego tytułu żadnych pretensji do wynajmującego, chyba, że wyrazi on zgodę na odkupienie, bądź częściowe pokrycie kosztów budowy garażu, który następnie przejdzie na jego własność.

I. G. zgodnie z umową wybudował murowany garaż.

W dniu 26.09.2013 r. powód zawarł z I. G. umowę sprzedaży, której przedmiotem był garaż nr (...) położony przy ulicy (...) w K., stanowiący własność I. G., a posadowiony na gruncie będącym własnością pozwanej. Poza sporem pozostaje, że I. G. przed zawarciem umowy z powodem nie informował pozwanej o chęci przeniesienia na powoda praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z 31.12.1994 r., zaś pozwana o przedmiotowym fakcie dowiedziała od powoda dopiero po zawarciu przez w/w umowy zbycia garażu.

W piśmie datowanym na dzień 17.03.2014 r. pozwana wyraziła wolę zawarcia z powodem nowej umowy najmu gruntu pod zakupiony przez niego garaż. Umowa ta miała zostać zawarta na czas nieokreślony na następujących warunkach:

1. przedmiot najmu – grunt o powierzchni 32,5 m²
2. stawka najmu – 4 zł za m² za miesiąc + VAT
3. nakłady na przedmiot najmu nie podlegają zwrotowi
4. okres najmu – od 01.02.2014 r. na czas nieokreślony z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia
5. płatność półroczna
6. kaucja – przed podpisaniem umowy najemca wpłaci kaucję w wysokości jednokrotnego czynszu brutto tj. 959,40 zł.

Na skutek negocjacji przeprowadzanych z pozwaną przez Prezydenta Miasta K. w imieniu najemców gruntu pozwana zdecydowała się obniżyć proponowaną stawkę czynszu za najem gruntu pod garaż do 3 zł za m². Pismem z dnia 09.06.2014 r. pozwana poinformowała powoda o tym fakcie.

Nie budzi wątpliwości Sądu, iż powód w piśmie z dnia 28.06.2014 r. zgodził się na proponowane przez pozwaną warunki zawarcia umowy najmu i ich wówczas nie kwestionował. Strony na mocy zgodnego porozumienia w dniu 15.07.2014 r. zawarły umowę najmu na mocy której pozwana oddała powodowi w najem grunt o powierzchni 32,5 m² znajdujący się w K., obręb C., stanowiący część działki nr (...).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od 01.02.2014 r. (§ 1 lit. D umowy).

W § 1 lit. E umowy strony ustaliły, iż stawka czynszu za 1 m² powierzchni wynosi 3,00 zł netto.

Wysokość czynszu opłacanego przez powoda była określana na podstawie faktur wystawianych przez pozwaną.

W ocenie Sądu roszczenie powoda było niezasadne.

Jako podstawę swojego żądania powód wskazał winę pozwanej w kontraktowaniu, zarzucając jej również podstęp i przymus, powoływał się przy tym na swoje działanie pod wpływem błędu przy zawarciu umowy z dnia 15.07.2014 r.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powód do chwili zawarcia umowy najmu z pozwaną korzystał z gruntu należącego do pozwanej bezumownie. Wszak zgodnie z treścią umowy najmu łączącej pozwaną z poprzednim najemcą – I. G. nie mógł on bez zgody pozwanej przenosić swych praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (§7 tiret 3 umowy). Pozwana takiej zgody nie udzieliła, a tym samym nie doszło do wstąpienia przez powoda w stosunek najmu jaki łączył poprzedniego najemcę z pozwaną.

W konsekwencji powyższego umowa z dnia 15.07.2014 r. była pierwszą umową zawartą pomiędzy powodem a pozwaną.

W ocenie Sądu powód niezasadnie zarzucił pozwanej naruszenie powszechnie obowiązujących reguł kontraktowania poprzez dowolne podwyższenie stawki czynszu najmu w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2020 r. Zgodnie z ustaleniami stron umowa z dnia 15.07.2014 r. miała zacząć obowiązywać z datą wsteczną tj. od dnia 01.02.2014 r. co samo w sobie sprawia, iż roszczenie powoda w zakresie obejmującym okres do dnia 31.01.2014 r. należy uznać za bezzasadne, albowiem pozwana nie mogła dopuścić się naruszenia opisanych wyżej reguł kontraktowania skoro stron nie łączył wówczas jeszcze żaden stosunek prawny.

Co zaś tyczy się okresu od 01.02.2014 r. do 31.12.2020 r. to podkreślić należy, iż w tym czasie stosunki stron regulowała wyłącznie umowa z dnia 15.07.2014 r. Powód w toku procesu konsekwentnie utrzymywał, iż pozwana jednostronnie narzuciła mu warunki tejże umowy, w tym wygórowaną w jego ocenie stawkę czynszu w kwocie 3.00 zł netto za 1 m² miesięcznie. Uzasadnienia swoich racji poszukiwał w opiniach biegłych z innych spraw, w których uznawali oni niezasadność podwyżek czynszu dokonywanych przez pozwaną, a także w fakcie, iż poprzedni najemca I. G. płacił czynsz w kwocie znacznie niższej aniżeli ta jaką uiszczał powód. Sąd pragnie jednak zauważyć, iż każda sprawa ma indywidualny charakter i winna zostać za każdym razem oceniana w oparciu o konkretnie okoliczności jakie dotyczyły właśnie tej sprawy, zaś uzupełniając jedynie bazować na dokumentach ze spraw częściowo pokrewnych i prawomocnie zakończonych.

Sąd wbrew temu co twierdził powód nie dopatrył się po stronie pozwanej działań, które miały na celu zmuszenie go do zawarcia umowy najmu z 15.07.2014 r. Bezzasadnym jest bowiem powoływanie się przez powoda na postanowienia umowy zawartej przez pozwaną

z poprzednim najemcą – I. G., gdzie przewidziano, że najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów po upływie okresu na jaki umowa została zawarta, chyba, że wynajmujący wyrazi zgodę na odkupienie bądź częściowe pokrycie kosztów budowy garażu, którego następnie stanie się właścicielem (§ 7 tiret 4), albowiem to postanowienie nie dotyczyło powoda, który nie był stroną stosunku najmu łączącego pozwaną z w/w najemcą. Jednocześnie skoro powyższe jak twierdzi powód wywoływało u niego obawę, że w razie braku akceptacji oferty pozwanej straci zarówno możliwość korzystania z gruntu pod garażem, jak również prawo do zwrotu nakładów poczynionych przez poprzedniego najemcę, to mógł odstąpić od zamiaru zawarcia umowy z I. G. czego jednak nie uczynił.

Fakt, że poprzedni najemca nie uzyskał zgody pozwanej na zbycie praw i obowiązków wynikających z umowy z dnia 31.12.1994 r. nie może w żadnym zakresie obciążać pozwanej, albowiem to w gestii powoda leżało zweryfikowanie tych okoliczności przed podpisaniem umowy z I. G.. Powód przyjął jednak postawę bierną i dopiero po fakcie zwrócił się do pozwanej o zawarcie umowy najmu gruntu pod garaż jako nowy najemca. Pozwana zatem w stosunkach z powodem nie była w żadnym zakresie związana postanowieniami umowy z dnia 31.12.1994 r. przez co mogła swobodnie dysponować gruntem i ustalić nową stawkę czynszu najmu nie bacząc na postanowienia powołanej umowy. Powód zaś nie może odwoływać się do nadmiernej podwyżki czynszu mając za punkt odniesienia stawkę płaconą przez poprzedniego najemcę, albowiem nie doszło do skutecznego przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z 31.12.1994 r. Taki stan rzeczy powoduje, iż strony mogły w sposób dowolny ukształtować łączący je stosunek umowny,

a pozwana miała prawo zaoferować powodowi najem gruntu za wskazaną w pozwie stawkę czynszu. Powód zaś nie mógł powoływać się skutecznie na przymusowe położenie, albowiem świadomie podjął ryzyko wynikające z faktu zawarcia bez wiedzy pozwanej umowy sprzedaży garażu i powinien mieć na względzie potencjalne problemy związane z dochodzeniem roszczeń za nakłady poczynione na budowę garażu. Nie należy zapominać również o tym, że powód nie negocjował warunków samej umowy najmu, a w szczególności zapisów dotyczących wysokości czynszu.

Bezzasadnym jest również powoływanie się przez powoda na błąd przy zawieraniu umowy z pozwaną wynikający z tego, iż twierdził, że liczył na zawarcie umowy nabycia gruntu po cenach podobnych jak w regionie, dlatego też zgodził się na opłacanie stawki czynszu w wysokości określonej w umowie.

Odnosząc się do powyższego należy wskazać, iż co prawda pozwana zwracała się do najemców gruntów pod garaże z prośbą o zwrotne informacje czy są zainteresowani nabyciem gruntu, jednakże miało to miejsce na początku lutego 2017 r., a zatem przeszło 2,5 roku od chwili zawarcia przez strony umowy najmu. Wskazane okoliczności nie mogły zatem stanowić motywacji dla powoda, aby ten zgodził się na proponowane przez pozwaną warunki umowy najmu. Powód nadto nie wykazał by w dniu 15.07.2014 r. posiadał rzetelną informację co do możliwości nabycia od pozwanej wskazanego gruntu. Subiektywne przeświadczenie powoda co do tego, że pozwana zamierza zaoferować mu do nabycia wynajmowany grunt nie mogło stanowić podstawy do obiektywnego uznania, iż powód działał pod wpływem błędu w chwili zawierania umowy najmu z dnia 15.07.2014 r.

W tych okolicznościach nie sposób uznać, że ustalenie stawki czynszu opłacanej przez powoda od 01.02.2014 r. do 31.12.2020 r. nie było wynikiem porozumienia stron, a w szczególności dobrowolnego zaakceptowania nowych warunków umowy przez powoda.

W ocenie Sądu w chwili zawierania umowy najmu z pozwaną powód nie działał ani pod wpływem błędu, ani tym bardziej podstępem czy groźby. Skoro bowiem w jego ocenie warunki umowy były niekorzystne i krzywdzące mógł nie zawierać umowy najmu.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w grudniu 2021 r., a pozwana podniosła zarzut przedawnienia.

Zgodnie z art. 442¹ § 1 kc roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

Roszczenia objęte pozwem dotyczyły okresu najmu od 01.01.2014 r. do 31.12.2020 r., a termin płatności najstarszej z wystawionych faktur obejmujących wymienione daty przypadał na dzień 01.10.2014 r.

W czasie wniesienia pozwu upłynął dłuższy aniżeli trzyletni termin od nadejścia terminu płatności faktur za lata 2014 – 2017. Zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia nie zasługiwał jednak na uwzględnienie.

Wskazać bowiem należy, iż pobieranie przez pozwaną podwyższonej stawki czynszu budziło wątpliwości powoda, który zwracał się do niej o wyjaśnienie szczegółowej kalkulacji w piśmie datowanym na dzień 26.07.2017 r. Stwierdzić należy, że powód wówczas nie miał wiedzy co do podstaw podwyższenia czynszu, a co za tym idzie co do ewentualnej możliwości powstania szkody. Taki stan niewiedzy był zaś wywołany brakiem udzielenia stosownej informacji przez pozwaną. Dopiero bowiem orzeczenie zapadłe w sprawie o sygn. akt I C 639/18 Sądu Rejonowego w Koninie, które stało się prawomocne w październiku 2020 r. spowodowało po stronie powoda świadomość, iż działania pozwanej względem najemców mogły powodować powstanie po ich stronie roszczeń odszkodowawczych.

W tej sytuacji zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie w żadnej części.

W konsekwencji powyższego sąd oddalił powództwo w całości i orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 kpc). Stronom reprezentowanym przez radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata (art. 99 kpc).

Od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty. Jeżeli orzeczenie to jest prawomocne z chwilą wydania, odsetki należą się za czas po upływie tygodnia od dnia jego ogłoszenia do dnia zapłaty, a jeżeli orzeczenie takie podlega doręczeniu z urzędu - za czas po upływie tygodnia od dnia jego doręczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty (art. 98 § 1¹ kpc).

Pozwana poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 1.817 zł, obejmujące:

- 1) wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 1.800 zł,
- 2) opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł,

Powód przegrał sprawę w całości, a zatem pozwanej należy się zwrot poniesionych przez nią kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 98 § 1 i § 1¹ k.p.c. orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

sędzia Magdalena Bartłomiejczak