

Sygn. akt II Ca 203/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 lipca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa S. J.

przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

o obniżenie czynszu i ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach z dnia 27 października 2014 roku, sygn. akt I C 939/12

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Gryficach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

Sygn. akt ***II Ca 203/15***

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Gryficach oddalił powództwo (pkt I); przyznał biegłemu sądowemu M. G. (1) tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii ustnej i stawiennictwo na rozprawie w dniu 14 października 2014 r. kwotę 178,03 zł (pkt II); nakazał ściągnąć od powoda S. J. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gryficach kwotę 178,03 zł tytułem zwrotu niepokrytych wydatków sądowych (pkt III); zasądził od powoda S. J. na rzecz pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału (...) w S. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt IV).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych.

Powód S. J. zawarł w dniu 1 stycznia 2000 roku z pozwaną Wojskową Agencją Mieszkaniową Oddział Terenowy w K. umowę dzierżawy nieruchomości położonej w R. działki numer (...) o powierzchni 893,08 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony. Czynsz dzierżawny za 1 m<sup>2</sup> terenu ustalono na kwotę 0,94 zł miesięcznie plus 22% VAT.

W punkcie 4 ust. 4 umowy ustalono, iż stawka czynszu ulegnie zmianie raz w roku do poziomu stawek kształtowanych przez wolny rynek lecz nie mniej niż o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS a obowiązywać będzie od stycznia danego roku.

W powyższej umowie aneksem z dnia 22 października 2008 roku strony wprowadziły między innymi zmiany dotyczące zapisu co do powierzchni działki, a także zabezpieczenia ewentualnych roszczeń. Wysokość czynszu została określona na kwotę 1,14 zł za m<sup>2</sup> netto.

W aneksie do umowy zostało wpisane, iż stawka czynszu ulega zmianie raz w roku do poziomu stawek kształtowanych przez wolny rynek lecz nie mniej niż o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS za pisemnym powiadomieniem.

W dniu 19 maja 2009 roku odbyło się spotkanie stron umowy w celu negocjacji stawki czynszu. Z powyższej czynności spisano protokół. Pozwana zaproponowała wówczas powodowi stawkę w wysokości 3,00 zł/m<sup>2</sup>, zaś powód zaproponował stawkę 1,50 zł/m<sup>2</sup> i taką też stawkę przyjęto.

WAM pismem z dnia 08 marca 2012 roku wypowiedziała dotychczasową wysokość stawki czynszu określoną na kwotę netto 1,50zł/m<sup>2</sup> i poinformowała powoda, iż od dnia 01 maja 2012 roku obowiązującą stawką za najem terenu będzie stawka 5,00 zł/m<sup>2</sup> netto.

W odpowiedzi na niniejsze pismo powód podał, że ustalona kwota nie oddaje i nie uwzględnia realiów i możliwości zarobkowych w R., proponując, by stawki pozostały bez zmian. Powód wskazał, że sklep przynosi dochody jedynie w sezonie letnim – lipiec, sierpień, przede wszystkim ze względu na zamknięcie mostu w D., remont drogi, likwidację jednostki wojskowej i zmniejszenie się liczby mieszkańców. Pozwany nie przychylił się do wniosku powoda, podnosząc, że dotychczasowa stawka czynszu była utrzymana na poziomie stawki z 2009 roku. W kolejnym piśmie powód nie zgodził się na przyjęcie stawki na poziomie 5 zł za m<sup>2</sup>, wyrażając chęć nabycia przedmiotowej działki w trybie bezprzetargowym, przy rozliczeniu poczynionych na działce nakładów.

WAM zobowiązała powoda do zapłaty czynszu według nowo naliczonej stawki.

Pozwana pismem z dnia 2 lipca 2012 roku poinformowała S. J., iż zalega on z zapłatą kwoty 5.923,59 zł z tytułu opłat za najem i w przypadku nieuiszczenia tej należności w terminie miesiąca pozwana rozważy możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

S. J. w odpowiedzi na to pismo podniósł, że wypowiedzenie stawki czynszu jest niezasadne, chociażby z uwagi na fakt, że umowa dzierżawy jest umową wzajemnie zobowiązującą i do zmiany umowy, w tym również zmiany stawki czynszu wymagane jest zgodne oświadczenie dwóch stron umowy, a nowo ustalona stawka mogłaby obowiązywać dopiero od pierwszego stycznia następnego roku. Poza tym powód podniósł, że stawki stosowane przez Burmistrza T., wedle których strona pozwana ustaliła nową wysokość stawki, nie są wartościami wolnorynkowymi, o jakich mowa w umowie.

W dniu 1 sierpnia 2012 roku powód wystosował kolejne pismo do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej powołując się na treść art. 700 k.c. i domagając się obniżenia stawki czynszu do 1 zł za 1 m<sup>2</sup>. Innym rozwiązaniem zaproponowanym przez powoda stronie pozwanej było zbycie przez nią powodowi przedmiotowej działki, bądź rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron przy rozliczeniu poniesionych przez powoda nakładów w wysokości 600.000 zł.

Pozwana nie zgodziła się ze stanowiskiem powoda, wskazując, że ustalenie nowej stawki czynszu znajduje swoje oparcie w § 4 ust. 6 umowy łączącej strony. Jednocześnie WAM poinformowała powoda, że warunkiem sprzedaży powodowi nieruchomości

w R. w formie bezprzetargowej jest uregulowanie wszystkich należności. Pozwana również zaproponowała S. J. rozwiązanie umowy dzierżawy, powołując się na § 9 umowy, zobowiązujący dzierżawcę do usunięcia pawilonu oraz

przywrócenia terenu do stanu pierwotnego, w przypadku zaś pozostawienia pawilonu, do wystąpienia do sądu o zwrot poniesionych nakładów.

Powód zaproponował wykup działki, jednakże pozwana pismem z dnia 11 września 2012 roku stwierdziła brak podstaw do sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz dzierżawcy. Mimo prośby powoda o ponowne przeanalizowanie dokumentacji

i wyrażenie zgody na sprzedaż bez przetargu, wydzierżawiający nie znalazł ku temu podstaw.

Pozwana w każdym kierowanym do powoda piśmie wyzwała go do zapłaty i przypominała o obowiązku uregulowania należności. Powód nie zgadzał się z tym stanowiskiem, uważając, że nie ma żadnych zaległości z tytułu zapłaty za czynsz.

W październiku 2012 roku został sporządzony na wniosek powoda operat szacunkowy, ustalający szacunkową wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 100.400,00 zł, zaś wartość nakładów dzierżawcy na kwotę 143.900,00 zł.

Zarządzeniem nr (...) z dnia 5 grudnia 2011 roku Burmistrz T. ustalił minimalne roczne stawki netto czynszu najmu, dzierżawy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu przeznaczonego pod działalność handlową w wysokości 60 zł.

Powód w latach 2009 – 2013 w pawilonie handlowym w R. prowadził działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży artykułów spożywczo-przemysłowych.

W latach 2009 -2012 wartość brutto przychodów ze sprzedaży uzyskiwanych przez powoda w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, mającej za przedmiot wydzierżawioną nieruchomość, zmniejszyła się z 274.386,11 zł do 122.200,00 zł. I tak odpowiednio w 2009 roku wynosiła 274.386,11 zł, w 2010 roku 156.825,96 zł, w 2011 roku 162.120,72 zł i w 2012 roku 122.200,00 zł. Z tym, że w 2009 roku sprzedaż w punkcie handlowym była prowadzona przez cały rok, zaś w kolejnych latach praktycznie wyłącznie w okresie wakacyjnym.

W 2009 roku powstał pierwszy supermarket w T., zaś w 2010 roku były już dwa tego rodzaju sklepy. Kolejny supermarket otworzono w gminie T. w 2011 roku. W okresie od 12 lipca 2010 roku do 5 stycznia 2011 roku w związku z realizacją budowy mostu w miejscowości D. na Kanale R., zamknięto ruch kołowy. Z kolei od dnia 19 listopada 2010 roku został przekazany plac budowy dla zadania przebudowy drogi powiatowej na odcinku M.-D.-K.. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w dniu 20 grudnia 2011 roku. Liczba stałych mieszkańców miejscowości R. zmniejszyła się w latach 2009 – 2013 o 13 osób. Miejscowość R. posiada ponad tysiąc miejsc noclegowych. Jednostka Wojskowa w R. została zlikwidowana pod koniec lat 90-tych, a garnizon ostatecznie zlikwidowano w 2001 roku. Wiele mieszkań jest zostało sprzedanych dla osób, które w R. przebywają jedynie sezonowo lub w weekendy. Również stali mieszkańcy często pracują poza miejscowością R. i przyjeżdżają jedynie na weekend.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sporna w niniejszej sprawie była kwestia wysokości należnego stronie pozwanej czynszu i wysokości ustalonej stawki za jeden metr kwadratowy powierzchni. Ponadto powód podniósł, że warunki prowadzonej działalności gospodarczej uległy pogorszeniu i zwykły przychód z dzierżawy obniżył się wskutek okoliczności, za które powód nie ponosi odpowiedzialności.

Powód ostatecznie zmodyfikował swoje roszczenie oparte na treści art. 189 k.p.c., domagając się obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c.

Na skutek zmiany powództwa, sąd na wniosek powoda, uchylił postanowienie o powołaniu biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości stawek rynkowych miesięcznego czynszu dzierżawnego nieruchomości przeznaczonych do prowadzenia działalności handlowej, obowiązującego w miejscowości R. w 2012 roku.

Sąd Rejonowy nie prowadził postępowania dowodowego w zakresie ustalenia wartości rynkowej czynszu, lecz ustalenia czy istnieją podstawy i czy zasadne jest obniżenie czynszu ze 1,50 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> do 1,00 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup>, ponieważ powód podtrzymał swoje stanowisko co do nieważności wypowiedzenia obowiązującej stawki czynszu i ustalenia stawki w zakresie 5 zł netto za 1 m<sup>2</sup>, uznając, że obowiązującą stawką jest stawka 1,50 zł za m<sup>2</sup>. Zdaniem powoda pismo pozwanego nie wywołało skutków prawnych, ponieważ strony winny tą zmianę ustalić w formie aneksu, gdyż jest to zmiana umowy, dla której wymagana była forma pisemna.

Sąd Rejonowy zauważył, że powód domagał się obniżenia czynszu od maja 2012 roku, a zatem w tym czasie winny wystąpić przesłanki z art. 700 k.c. W celu ustalenia czy istnieje podstawa do uznania powództwa za zasadne, Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe, w tym dowód z przesłuchania świadków oraz dowód z opinii biegłego.

Świadkowie B. J., K. M., K. W. potwierdzili w części fakty przedstawione przez powoda. Sąd Rejonowy uznał zeznania świadków za wiarygodne, ponieważ były one logiczne, spójne z zeznaniami powoda i zebranych w sprawie materiałem dowodowym.

Biegły w swojej opinii ustalił, iż z analizy uzyskiwanych przez powoda dochodów wynika, że działalność prowadzona przez powoda w latach 2009 – 2013 ma charakter sezonowy. W badanym okresie czasu doszło do obniżenia przeciętnego przychodu uzyskiwanego przez powoda. Według opinii biegłego średnio z roku na rok dochodziło do zmniejszenia się wartości przychodów uzyskiwanych w okresie wakacyjnym o blisko 14%.

W ocenie Sądu Rejonowego istotny jest dla rozstrzygnięcia sprawy był fakt, że wszyscy świadkowie zeznali, że zmniejszenie się liczby mieszkańców było związane z likwidacją jednostki wojskowej, co miało miejsce pod koniec lat 90-tych. Nie bez znaczenia jest także to, że duże markety powstawały w okolicy od roku 2006, jak zeznał świadek A. P.. Oznacza to, że sytuacja na którą powołuje się powód, a która według biegłego była główną przyczyną zmniejszenia się zwykłego przychodu, trwała kilka lat i nie nastąpiła nagle na przełomie lat 2011/2012.

W ocenie Sądu Rejonowego nie znajduje natomiast potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym zeznanie świadka i powoda o tym, iż na końcu M. i na pierwszym rondzie w M. były ustawione znaki o braku możliwości przejazdu tzw. „ślepa droga”. Z informacji udzielonych przez Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych w K. wynika, iż w trakcie remontu drogi zastosowano znaki informujące o budowie i objazdach, oznakowania strefy robót i strefy budowy mostu.

Z zeznań świadków, opinii biegłego, zeznań samego powoda oraz zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, jednoznacznie wynika, iż po pierwsze zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ zmniejszeniu w latach wcześniejszych, tj. na pewno już od 2010 roku. Poza tym główny wpływ na to miało powstawanie dużych sklepów, marketów w pobliskiej okolicy, które powstawały w okolicy od 2006 roku, a mimo to powód w drodze negocjacji, mając już o tym wiedzę, ustalił stawkę czynszu ze stroną pozwaną na kwotę 1,50 za m<sup>2</sup>. Nie zostało natomiast w sprawie wykazane, aby pozostałe czynniki, podniesione przez powoda, a więc zamknięcie drogi, remont mostu, likwidacja jednostki wojskowej (która nota bene nastąpiła pod koniec lat 90-tych), miały tak istotny wpływ na zmniejszenie się przychodów w 2012 i 2013 roku.

Zdaniem Sądu Rejonowego o ile wzrost konkurencji należy uznać za okoliczność obiektywną, nie będącą efektem nieracjonalnego działania S. J., o tyle będącą zwykłym ryzykiem prowadzonej działalności gospodarczej. Nie może zdaniem Sądu stanowić podstaw obniżenia czynszu fakt, iż społeczeństwo woli dokonywać zakupów w większych sklepach sieciowych.

Sąd Rejonowy nie znalazł zatem podstaw do obniżenia stawki czynszu z 1,50 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Poza tym z załączonych do akt umów dzierżawy oraz informacji o wysokości opłat udostępnionych przez urzędy w T. i K., nie wynika, aby stawka 1,50 zł za 1 m<sup>2</sup> była stawką zawyżoną. Z analizy dochodów uzyskiwanych przez powoda

w latach 2009 – 2012 wynika, iż spadek z ponad dwustu tysięcy na sto dwadzieścia tysięcy złotych dochodu, jest wynikiem prowadzenia działalności do 2009 roku przez cały rok, zaś od 2010 roku jedynie w sezonie. Biorąc zaś pod uwagę miesiące letnie czerwiec-sierpień, dochód ten zmalał ze stu osiemdziesięciu tysięcy do stu dwudziestu, ale np. różnica pomiędzy latami 2011 i 2012 wyniosła 40 tysięcy, czyli nawet nie jedną trzecią dochodu.

Zdaniem Sądu Rejonowego powód w istocie wiązał powództwo o obniżenie czynszu ze stawki obowiązującej od 2009 roku, z podwyższeniem stawki przez WAM do 5 zł za m<sup>2</sup>, a nie zmianą okoliczności, które faktycznie trwały od kilku, czy nawet kilkunastu lat. We wcześniejszych latach, czyli 2010 r., 2011 r. nie zwracał się do WAM-u o obniżenie czynszu na podstawie art. 700 k.c.

Odnosząc się do podwyższenia stawki przez pozwaną Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na brzmienie art. 685<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 694 k.c. Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w umowie oraz w aneksie do umowy stawka czynszu może ulec zmianie raz w roku do poziomu stawek kształtowanych przez wolny rynek, lecz nie mniej niż o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS za pisemnym powiadomieniem. Sam powód wskazał, iż w poprzednich latach była stosowana właśnie taka praktyka, iż pozwana informowała powoda o podwyższeniu stawki o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (pismo pozwanej k. 88). Wówczas powód godził się na taką formę i nie uważał jej za sprzeczną z zapisami umowy. Nie było zatem przeszkód prawnych, aby pozwana jednostronnym pismem poinformowała powoda o zmianie stawki czynszu w zakreślonych umową granicach. Sąd Rejonowy tych granic – poziomu stawek kształtowanych przez wolny rynek – nie ustalał, ponieważ nie było to objęte żądaniem pozwu. Poza tym podkreślono, że Sąd jest związany żądaniem i nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.), a takim byłoby np. obniżenie czynszu poniżej ustalonej przez pozwaną kwoty 5,00 zł.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika obliczone na podstawie art. 6 pkt. 4) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.). Sąd przy ustalaniu wynagrodzenia przyjął wartość przedmiotu sporu wskazaną w pozwie.

W punkcie II wyroku Sąd przyznał biegłemu sądowemu M. G. (1) tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii ustnej i stawiennictwo na rozprawie w dniu 14 października 2014 r. kwotę 178,03 zł. Łączne koszty biegłego wyniosły w przedmiotowej sprawie 945,31 zł. Powód uiścić kwotę 767,28 zł tytułem zaliczki. Do zapłaty pozostała kwota 178,03 zł. Na podstawie art. 113 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t. ze zm.), Sąd nakazał ściągnąć tą kwotę od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gryficach z tytułu zwrotu części kosztów wynagrodzenia biegłego.

Apelację od wyroku złożył powód i zaskarżając go w całości wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie żądań pozwu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w I i II instancji, według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału poprzez przyjęcie że w okresie od maja 2012r. do nadal nie nastąpiło obniżenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy w postaci nieruchomości położonej w R., oznaczonej jako działka nr (...), objętej umową dzierżawy z dnia 1 stycznia 2000r. zawartą między stronami niniejszego postępowania, w sposób uzasadniający obniżenie czynszu,
- naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, skutkujące brakiem przypisania należytej mocy dowodowej oraz nieprawidłowym wysunięciem wniosków z zeznań świadków oraz opinii biegłego w zakresie zaistnienia obiektywnych

okoliczności wpływających na zysk z przedmiotu dzierżawy oraz wpływu tych okoliczności na znaczne zmniejszenie tego zysku,

- naruszenie prawa procesowego w postaci art. 325 k.p.c. poprzez nie zawarcie w sentencji wyroku rozstrzygnięcia o wszystkich żądaniach pozwu.

W ocenie skarżącego Sąd Rejonowy błędnie uznał, że zmniejszenie się liczby mieszkańców nie miało istotnego znaczenia dla zmniejszenia się jego zysków z przedmiotu dzierżawy. Jak wynika z uzupełniającej opinii biegłego M. G. (2) złożonej ustnie na rozprawie w dniu 14 października 2014r., biegły nie uzyskał wystarczających danych do wyciągnięcia kategoriycznych wniosków. Zaznaczono, że wszystkie przesłuchane w sprawie osoby potwierdziły, że w ostatnich latach wystąpiły okoliczności niezależne od powoda, jak zamknięcie drogi, likwidacja parkingu pod jego sklepem, wyprowadzanie się mieszkańców z R., czy otwieranie w pobliżu działalności handlowej przez dyskonty spożywcze i hipermarkety, z którymi nie jestem on w stanie konkurować.

Ponadto w przekonaniu powoda Sąd błędnie uznał, że w toku postępowania nastąpiło ograniczenie żądania zawartego pierwotnie w pozwie, co spowodowało, że przedmiot sporu obejmował wyłącznie żądanie obniżenia czynszu z kwoty 1,50 zł do 1 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości. Pismem procesowym z dnia 27 lutego 2014r. dokonano wprowadzenia modyfikacji, lecz dotyczyła ona wyłącznie punktu I pozwu w zakresie sprecyzowania okresu żądanej obniżki. Drugie z żądań pozwu, dotyczące uznania za nieuzasadnioną podwyżkę czynszu z kwoty 1,50 zł do 5 zł netto, pozostało nie zmienione.

Jak wynika z treści protokołu rozprawy z dnia 14 października 2014r. pełnomocnik powoda w słowie końcowym odniósł się jedynie do żądania zmodyfikowanego, jednak nie oznaczało to, że drugie z roszczeń zostało cofnięte.

Apelujący podniósł, że w żadnym miejscu nie sformułowano oświadczenia o cofnięciu drugiego z żądań. Jeżeli byłoby inaczej, Sąd wypowiedziałby się w tej kwestii wydając np. postanowienie o umorzeniu postępowania. Jednakże Sąd w ogóle nie dokonał rozstrzygnięcia w tym zakresie. Sformułowanie w sentencji wyroku o oddaleniu powództwa w całości mogłoby sugerować, że Sąd rozstrzygnął oba żądania pozwu. Uzasadnienie wyroku wskazuje jednak, że o drugim żądaniu pozwu Sąd w ogóle nie wyrokował.

Zaistniałe uchybienie powoduje zdaniem powoda, że nie jest możliwe bezsprzeczne ustalenie, czy kwestia żądania o ustalenie niezasadnego podwyższenia czynszu do kwoty 5 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni, jest objęta powagą rzeczy osądzonej. W ocenie powoda nie jest, ponieważ nie obejmuje go wyrok kończący niniejsze postępowanie.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe bezsprzecznie dowodzi, że wypowiedzenie przez pozwaną czynszu i ustalenie go na kwotę 5 zł netto miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości było niezasadne.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Zainicjowana apelacją instancyjna kontrola zaskarżonego orzeczenia ujawniła potrzebę uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie przez ten Sąd istoty sprawy.

Pojęcie „istota sprawy” w rozumieniu art. 378 § 2 k.p.c. to materialny aspekt sporu. (...) zaś to rozważenie oraz ocena poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, a w konsekwencji - załatwienie sprawy w sposób merytoryczny lub formalny, w zależności od okoliczności i procesowych uwarunkowań konkretnej sprawy. Rozpoznanie istoty sprawy oznacza więc zbadanie materialnej podstawy żądania pozwu oraz merytorycznych zarzutów pozwanego. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi zatem, gdy sąd rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy, zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania, pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę, rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie, nie uwzględnił wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia powoda (postanowienie z dnia 26 listopada 2012 r., III SZ 3/12, Lex nr 1232797). Oceny czy sąd I instancji rozpoznał

istotę sprawy dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego.

W niniejszej sprawie w pkt. 1 pozwu powód wniósł o ustalenie, że powód winien płacić pozwanemu tytułem czynszu dzierżawnego za dzierżawę działki nr (...), położonej w R., Gmina T. o pow. 0,0718 ha, zabudowanej pawilonem handlowym i gastronomicznym, kwotę 1,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki, tj. kwotę łącznie 718 zł netto miesięcznie poczynając od dnia wniesienia pozwu, a także ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu z kwoty 1,50 zł za m<sup>2</sup> na kwotę 5 zł za m<sup>2</sup> od dnia 1 maja 2012 r. dokonanej pismem pozwanego z dnia 8 marca 2012 r., nie wywołało żadnych skutków prawnych i jest nieważne.

Istota sporu sprawdzała się więc do rozpoznania dwóch odrębnych żądań powoda sformułowanych łącznie w punkcie 1. pozwu. Żądania te dotyczyły po pierwsze ustalenia stawki czynszu, po drugie zaś ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu było nieważne.

W piśmie z dnia 5 marca 2013 r. powód zmodyfikował żądanie zawarte w pkt. 1 pozwu w ten sposób, że w miejsce sformułowanego żądania ustalenia stawki czynszu, wniósł żądanie oparte na art. 700 k.c. o obniżenie stawki czynszu dzierżawnego. Powyższe wynika z petitum pisma z dnia 5 marca 2013 r. oraz z treści jego uzasadnienia. W piśmie procesowym powoda brak jest stwierdzenia, że cofa, rezygnuje lub odstępuje on od żądania ustalenia przez Sąd drugiego ze sformułowanych w pozwie żądań, a mianowicie, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu z kwoty 1,50 zł za m<sup>2</sup> na kwotę 5 zł za m<sup>2</sup> od dnia 1 maja 2012 r. dokonanej pismem pozwanego z dnia 8 marca 2012 r., nie wywołało żadnych skutków prawnych i jest nieważne. Co więcej w treści pisma powód rozwinął swoje zarzuty dotyczące bezpodstawnego podwyższenia przez pozwaną stawki czynszu z 1,50 zł na 5 zł. Wynika z tego, że powód w toku postępowania podtrzymywał argumentację związaną z nieważnością tejże czynności, co dostrzegł również Sąd Rejonowy w uzasadnieniu orzeczenia, wskazując, że powód wiązał powództwo z podwyższeniem stawki czynszu przez WAM do 5 zł. Sąd Rejonowy jedynie ogólnikowo zwrócił uwagę na treść przepisów art. 685<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 694 k.c. i stwierdził, że powód w latach poprzednich powód godził się na przyjętą przez pozwaną formę zmiany wysokości czynszu i nie uważał jej za sprzeczną z zapisami umowy. Sąd Rejonowy nie ustalił jednak w ogóle stanu faktycznego sprawy w zakresie ustalenia przesłanek nieważności wypowiedzenia stawki czynszu z 1,5 zł na 5 zł. wskazując, iż nie było to objęte żądaniem pozwu. Jednocześnie Sąd Rejonowy nie wyjaśnił w jakim zakresie to żądanie pozwu zostało przez powoda zmodyfikowane. W szczególności, czy modyfikacja zawarta w piśmie z dnia 5 marca 2013 r. dotyczyła całości żądania pozwu, czy tylko tego pierwszego elementu związanego z ustaleniem wysokości czynszu z 1,5 zł na 1 zł. Okoliczności te winny być przedmiotem wyjaśnienia Sądu w toku postępowania. Zadaniem Sądu bowiem jest w razie modyfikacji żądania pozwu dokładne wyjaśnienie w jaki sposób i w jakim zakresie żądanie jest zmienione.

Nie rozpoznając żądania ustalenia nieważności wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sporu w sprawie. W ocenie Sądu Okręgowego ustalenie jaka stawka czynszu i od kiedy wiąże strony, może determinować dalsze rozważenie kwestii, czy tę stawkę można obniżyć i w jakim zakresie. Inaczej mówiąc rozpoznanie pierwszego ze sformułowanych w pozwie żądań powinno zostać poprzedzone ustaleniem, czy zasadnie pozwana podwyższyła stawkę czynszu do 5 zł. Dopiero bowiem w kontekście ustalenia tego, czy obowiązuje strony stawka 5 zł czy 1,5 zł, możliwe jest dalsze rozważenie, czy zaistniały przesłanki z art. 700 k.c. powodujące obniżenie ustalonego czynszu. Sąd Rejonowy nie mógł orzec o żądaniu obniżenia czynszu ze 1,5 zł na 1 zł od maja 2012 r., skoro z uwagi na kwestionowane przez powoda podwyższenie czynszu ze 1,5 zł do 5 zł właśnie w maju 2012 r., nie ustalono w postępowaniu od jakiej kwoty 5 zł, czy 1,5 zł, miałyby to obniżenie czynszu nastąpić.

Mając powyższe na uwadze, Sąd II instancji doszedł do przekonania, iż orzeczenie pierwszoinstancyjne jest nieprawidłowe i nie może się ostać. Dlatego w oparciu o przepis art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżony wyrok został uchylony i sprawę przekazano Sądowi Rejonowemu Gryficach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Nie przesądzając przyszłego rozstrzygnięcia w sprawie obowiązkiem Sądu Rejonowego będzie ponowne przeprowadzenie procesu orzeczniczego z uwzględnieniem uwag poczynionych powyżej. W pierwszej kolejności Sąd

Rejonowy zobligowany będzie sprecyzować, jakie jest żądanie pozwu w kontekście zmiany dokonanej pismem z dnia 5 marca 2013 r. Jeżeli żądanie sformułowane jako drugie w pkt. 1 pozwu, tj. ustalenie nieważności podwyższenia stawki czynszu, jest podtrzymywane, Sąd winien przeprowadzić w tym zakresie postępowanie dowodowe i stosując odpowiednie przepisy prawa orzec co do istoty tego żądania, a zatem rozstrzygnąć jaka w istocie stawka czynszu obowiązuje. Następnie po przysądzeniu o wysokości stawki czynszu obowiązującej strony, Sąd powinien rozważyć, czy zaistniały przesłanki z art. 700 k.c. do obniżenia tak ustalonej stawki czynszu, zgodnie ze zmodyfikowanym w tym zakresie żądaniem pozwu. W szczególności Sąd Rejonowy zobligowany będzie zbadać, czy zaistniały okoliczności znacznego zmniejszenia dochodu dzierżawcy, ponieważ jest to zasadnicza przesłanka z art. 700 k.c., w kontekście stawek opłaty obowiązującej strony. Dopiero wówczas Sąd może rozważać żądanie zmniejszenia wysokości czynszu. Dostrzec przy tym należy, że pomimo, iż powód domaga się obniżenia czynszu od maja 2012 roku nie jest wyłączone powoływanie się na obniżenie dochodów zasze wcześniej. Przy czym nie sposób ograniczać oceny spadku dochodów powoda wyłącznie do okresu roku sprzed żądania pozwu. Przepis art. 700 k.c. przewiduje bowiem znaczne obniżenie dochodu jako przesłankę obniżenia czynszu, zaś może to następować sukcesywnie na przestrzeni wielu lat.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSO Tomasz Szaj SSO Marzenna Ernest