

Sygn. akt VI Ga 47/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział VI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Rusińska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym, w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa Z. W. i W. A.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powód i pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt V GCupr 320/15

I oddala apelację powodów;

II oddala apelację pozwanego;

III zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI Ga 47/16

UZASADNIENIE

Powodowie W. A. i Z. W. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Spółka z o.o. w W. kwoty 2 480,95 zł wraz ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 13 marca 2009 r. strony zawarły umowę dzierżawy, na mocy której pozwana spółka (...) sp. z o.o. z W. uzyskała, jako dzierżawca, prawo do korzystania z części nieruchomości będącej własnością powodów położonej przy ul. (...) we W.. W umowie tej (...) dzierżawca zobowiązał się do opłacania czynszu dzierżawnego za wydzierżawiony teren oraz powierzchnie biurowo-socjalną miesięcznie, w wysokości 3050 zł brutto. W kwestii wysokości czynszu strony umówiły się (§ (...)), że do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności Dzierżawcy na terenie Wydzierżawiającego, obowiązują aneksy do umów najmu z 4.03.2003 r. i z 29.08.2003 r. Po tym terminie miał obowiązywać czynsz zawarty w niniejszej umowie, a umowy wcześniejsze wraz z aneksami miały przestać obowiązywać. W § (...) umowy dzierżawy strony postanowiły, że kwota czynszu będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja miała nastąpić po 1 stycznia 2010 r. Powodowie w miesiącu styczniu 2014 r. pozyskali wiadomość, że pozwany uzyskał prawomocną decyzję nr(...)Prezydenta Miasta W., znak: (...)zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. W ich ocenie ziścił się z tą chwilą warunek pozwalający na ustalenie nowej zwaloryzowanej wysokości czynszu .Poczynając od miesiąca lutego 2014 r., powodom należy się zatem czynsz dzierżawny w wyższej wysokości, uwzględniającej waloryzację od 1 stycznia 2010 r. Czynsz ten uwzględniając wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych za lata 2010 do 2013 stanowi kwotę 2799,26 zł netto. Powodowie domagali się zapłaty czynszu dzierżawnego za okres od

października 2014 r. do stycznia 2015 r. włącznie, przy czym dochodzona pozwem kwota stanowi różnicę między czynszem należnym według powodów za ten okres, a czynszem uznawanym za należny przez pozwanego.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 marca 2015 r. Sąd Rejonowy we Włocławku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu pozwany wniósł sprzeciw, żądając oddalenia powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że strony w dniu 4 marca 2003 r. zawarły pierwszą umowę najmu terenu o powierzchni 350 m⁽²⁾ znajdującego się na działce nr (...) położonego we W. ul. (...). Czynsz został ustalony w wysokości 1220 zł brutto. Umowa została zawarta na okres od 4 marca 2003 r. do 28 lutego 2006r. Następnie w dniu 29 sierpnia 2003 r. strony zawarły umowę najmu pomieszczeń biurowych, gdzie czynsz został ustalony na sumę 366 zł brutto. W obu tych przypadkach miał podlegać indeksacji. Odnośnie pierwszej z tych umów, w dniu 21 września 2005 r. wprowadzono do niej aneks, w którym zmieniono wysokość czynszu do kwoty 305 zł brutto oraz wprowadzono zmianę (...)w ten sposób, że czynsz najmu nie będzie podlegał indeksacji. Aneks miał obowiązywać do 28 lutego 2009 r. Kolejnym aneksem do tej umowy, który został podpisany w dniu 27 lutego 2009 r. podtrzymano dotychczasową wysokość czynszu i zakaz indeksacji oraz przedłużono czas trwania umowy do dnia 31 grudnia 2011 r.

W drugiej umowie dot. pomieszczeń, w tych samych dniach tj. 21 września 2005 r. i 27 lutego 2009 r. wprowadzono takie same zmiany oraz zakaz indeksacji i łączny okres trwania do 31 grudnia 2011 r. Pozwany potwierdził, że zawarł z powodami w dniu 13 marca 2009 r. ponowną umowę dzierżawy nieruchomości położonej we W. ul. (...) - działka nr (...). Zgodnie z §(...) tej umowy pozwany zobowiązał się do przeprowadzenia niezbędnych prac związanych z rozszerzeniem działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży auto-gazu oraz paliw płynnych, uzyskania wszelkich pozwoleń potrzebnych do realizacji przedsięwzięcia, przeniesienia bądź wybudowania nowych instalacji wodociągowo- kanalizacyjnych znajdujących się na dzierżawionej działce, wybudowanie stacji paliw płynnych, zagospodarowania pozostałej części działki przez wyłożenie kostką brukową, urządzenie parkingu i założenie zieleni. Pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 3050 zł brutto (...) umowy), natomiast zgodnie z (...) umowy do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności Dzierżawcy na terenie Wydzierżawiającego, obowiązują umowy najmu z 4.03.2003 r. i z 29.08. 2003 r. wraz z aneksami, zgodnie z którymi czynsz najmu nie będzie ulegał indeksacji jak również ustalone zostały inne stawki. Po tym terminie obowiązuje opłata czynszu zawarta w niniejszej umowie. Po upływie okresu na który umowy zostały zawarte tj. od 1 stycznia 2012 r. i strony zgodnie w formie ustnej ustaliły, że pozwany do czasu zakończenia inwestycji będzie opłacał czynsz w łącznej wysokości 1680 zł netto miesięcznie. Na taką też sumę powodowie od tego czasu wystawiali faktury. Do października 2014 r. powodowie wystawili faktury, w których zapłata za czynsz wynosiła 1680 zł netto i pozwany w takiej też wysokości czynsz płacił. Według pozwanego pozwolenie na budowę jest decyzją na podstawie której można rozpocząć przeprowadzenie inwestycji, natomiast strony, co zresztą wynika z treści w/w przepisów, uzgodniły, że czynsz w wysokości określonej w umowie będzie obowiązywał od chwili kiedy inwestycja będzie zakończona. Dla pozwanego bowiem wyższa stawka czynszu mogła obowiązywać jedynie wówczas, kiedy rozbudowa stacji zostanie zakończona, gdyż od tej chwili mogła ona uzyskiwana większe przychody. Pozwany podniósł również, że gdyby były inne intencje stron to powodowie wystawiliby faktury na kwotę wynikającą z umowy z dnia 13 marca 2009 r., natomiast do listopada 2014 r., strony traktowały tę umowę, jako taką, która nie weszła do obrotu prawnego, gdyż nie został spełniony warunek jej obowiązywania w postaci zakończenia inwestycji.

W dniu 22 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy we Włocławku wydał wyrok, w którym zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powodów W. A. i Z. W. solidarnie kwoty;

- 1) 368,09 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2014 roku do dnia zapłaty;
- 2) 368,09 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty (pkt I. wyroku),

oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II wyroku) i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 217 zł tytułem części kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na szczegółowych ustaleniach i rozważaniach zawartych w uzasadnieniu pozwu. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że dnia 4 marca 2003 r. strony zawarły pierwszą umowę najmu terenu o powierzchni 350 m⁽²⁾ znajdującego się na działce nr (...)położonego we W. ul. (...). Czysznz został ustalony w wysokości 1220 zł brutto. Umowa została zawarta na okres od 4 marca 2003 r. do 28 lutego 2006 r. W dniu 21 września 2005 r. wprowadzono do niej aneks, w którym zmieniono wysokość czynszu do kwoty 305 zł brutto oraz wprowadzono zmianę (...)w ten sposób, że czynsz najmu nie będzie podlegał indeksacji. Aneks miał obowiązywać do 28 lutego 2009 r. Kolejnym aneksem z dnia 27 lutego 2009 r. podtrzymano dotychczasową wysokość czynszu i zakaz indeksacji oraz przedłużono czas trwania umowy do dnia 31 grudnia 2011 r. W dniu 29 sierpnia 2003 r. strony zawarły umowę najmu pomieszczeń biurowych, gdzie czynsz został ustalony na sumę 366 zł brutto W dniu 21 września 2005 r. wprowadzono do niej aneks, w którym zmieniono wysokość czynszu do kwoty 61 zł brutto oraz wprowadzono zmianę (...) w ten sposób, że czynsz najmu nie będzie podlegał indeksacji. Aneks miał obowiązywać do 28 lutego 2009 r. Następnie aneksem z dnia 27 lutego 2009 r. podtrzymano dotychczasową wysokość czynszu i zakaz indeksacji oraz przedłużono czas trwania umowy do dnia 31 grudnia 2011 r. Dnia 13 marca 2009 r. strony zawarły umowę dzierżawy powierzchni 350 m⁽²⁾ znajdującego się na działce nr (...)położonego we W. ul. (...), na której posadowiona jest stacja auto-gazu oraz pozostałą część terenu bezpośrednio przylegającego do stacji o powierzchni ok. 100 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniami biurowymi i pomieszczeniem WC. Czysznz ustalono na kwotę 3050 zł brutto, płatny z góry z wyprzedzeniem jednego miesiąca. Jednak strony postanowiły, że do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności Dzierżawcy na terenie Wydzierżawiającego, obowiązują aneksy do umów najmu z 4.03.2003 r. i z 29.08.2003 r. Po tym terminie miał obowiązywać czynsz zawarty w niniejszej umowie, a umowy wcześniejsze wraz z aneksami miały przestać obowiązywać. Ponadto strony postanowiły, że kwota czynszu będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja miała nastąpić po 1 stycznia 2010 r.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wyjaśnił, że umowa z dnia 13.03.2009 r., w § (...) stanowi, że do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności Dzierżawcy na terenie Wydzierżawiającego, obowiązują aneksy do umów najmu z 4.03.2003 r. i z 29.08.2003 r. Po tym terminie miał obowiązywać opłata czynszu zawarta w niniejszej umowie, a umowy wcześniejsze wraz z aneksami przestają obowiązywać. Powodowie za spełnienie się warunku upoważniającego do naliczania czynszu z tej umowy uznali fakt uzyskania przez pozwanego zezwolenia na budowę stacji paliw płynnych. Podnosili, że takie były intencje stron przy zawieraniu tej umowy. Wskazali, że świadczy o tym proces negocjacji stron prowadzony przed jej zawarciem w drodze wymiany projektów umów, z wykorzystaniem poczty elektronicznej. To pozwany wystąpił, jako pierwszy z projektem zawarcia Umowy dzierżawy wysyłając do powodów projekt Umowy dzierżawy, w którym faktycznie znajdowało się postanowienie (§ (...))projektu) według, którego „pierwszy czynsz naliczany będzie począwszy od dnia uruchomienia stacji paliw”. Powodowie nie zaakceptowali tego projektu i następnego dnia w godzinach rannych odesłali pozwanemu opracowaną przez siebie wersję projektu Umowy dzierżawy. W projekcie tym brak jest wspomnianego wyżej postanowienia mówiącego o momencie naliczania pierwszego czynszu. W zamian za to znajduje się postanowienie w brzmieniu, jakie ostatecznie znalazło się w podpisanej przez strony umowie dzierżawy. Pozwany z kolei uważał, że wyższa stawka czynszu mogła obowiązywać jedynie wówczas, kiedy rozbudowa stacji zostanie zakończona, gdyż od tej chwili mogła ona uzyskiwana większe przychody. Według niego czynnościami kończącymi proces inwestycyjny są wg kolejności:

1. zawiadomienie właściwego organu o zakończeniu budowy (art. 54 Prawa budowlanego),
2. zawiadomienie o zakończeniu budowy innych organów (PSP, Państwowa Inspekcja Sanitarna itd.- art. 56 Prawa budowlanego),
3. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego (art. 59 Prawa budowlanego).Pozwany podniósł również, że gdyby były inne intencje stron to powodowie wystawiliby faktury na kwotę wynikającą z umowy z dnia 13 marca 2009 r., natomiast do listopada 2014 r., strony traktowały tę umowę, jako taką, która nie weszła do obrotu prawnego, gdyż nie został spełniony warunek jej obowiązywania w postaci zakończenia inwestycji. Sąd I instancji wyjaśnił, że wykładnia oświadczeń woli polega na ustaleniu ich znaczenia, czyli sensu. Ma ona na celu

ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Ogólne reguły interpretacyjne prowadzące do osiągnięcia tego celu określone zostały w art. 65 k.c. [...]. Na tle art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym. Stanowisko takie zajmuje też nauka prawa cywilnego. W okolicznościach niniejszej sprawy strony rozbieżnie interpretują zapis § (...) umowy w brzmieniu „prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności”. Według powodów taki zapis oznacza uzyskanie zezwolenia na budowę, zaś według pozwanego uzyskanie wszelkich zezwoleń pozwalających na uruchomienie i sprzedaż paliw płynnych. Uwzględniając wszelkie okoliczności zawarcia umowy takiej a nie innej treści, należy uznać, że rozumienie tego zapisu przez pozwanego jest zasadne.

Pozwany przesyłając powodowi swój projekt umowy zawarł zapis, że pierwszy czynsz naliczany będzie począwszy od dnia uruchomienia stacji paliw, powodowie zaś odesłali projekt ze swoim zapisem, że czynsz według umowy będzie naliczany po uzyskaniu prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności. W takiej też wersji została podpisana umowa. Należy mieć na uwadze, że pozwany, jako adresat oświadczenia, otrzymawszy wersję umowy sporządzoną przez powodów, w której użyto liczby mnogiej (zezwoleń), miał prawo przypuszczać, że użyto jedynie innych słów dla treści, którą on proponował. Powodowie zaś, jako nadawcy, chcący następnie korzystać i wywodzić roszczenia z takiego oświadczenia woli, winni to sprecyzować jednoznacznie używając choćby liczby pojedynczej lub precyzyjnie określić rodzaj zezwolenia. Ponadto takie rozumienie umowy przez pozwanego jest logiczne i uzasadnione z punktu widzenia racjonalnej działalności gospodarczej obu stron. Powodowie wydzierżawiając teren pod budowę stacji paliw płynnych i tak nie uzyskiwali za ten teren czynszu określonego w umowie z 13.03.2009 r., co trwało przez ponad 5 lat. Samo zaś pozwolenie na budowę z punktu widzenia gospodarczego niczego nie zmieniło. Status prawny tego terenu nie zmienił się, natomiast dopiero uruchomienie stacji paliw płynnych zmieniło uwarunkowania gospodarcze, gdy pozwany z tej działalności osiągałby zyski. Podpisanie przezeń umowy o treści rozumianej przez powodów byłoby sprzeczne z najbardziej elementarnymi zasadami prowadzenia działalności gospodarczej w sytuacji, gdy przedsiębiorca zgadza się na zwiększenie opłat czynszowych czynić nakłady inwestycyjne na rozbudowę przedsiębiorstwa.

Biorąc powyższe pod uwagę, gdy pozwany uzyskał prawomocne zezwolenie na uruchomienie stacji paliw płynnych w listopadzie 2014 r. zasadnym było naliczenie czynszu według umowy z 13.03.2009 r. od grudnia 2014 r.

O ile zastosowanie stawki czynszu określonego w umowie z 13 marca 2009 r. uzależnione było od ziszczenia się warunku opisanego w p. 1., o tyle jego waloryzacja raz w roku o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez prezesa GUS przewidziana w § (...) umowy nie była uzależniona od żadnego warunku. Strony postanowiły jedynie, że będzie to miało miejsce po 1 stycznia 2010 r. Pozwany stwierdził, że taka waloryzacja mogła nastąpić dopiero po 1 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy uznał ten zarzut za chybiony. Należy bowiem odróżnić samą płatność czynszu określonego w § (...) uzależnioną od ziszczenia się warunku zawieszającego od waloryzacji czynszu określonego w umowie, która to waloryzacja miała nastąpić z nastaniem wskazanego terminu. Po 1.01.2010 r. powodowie mieli prawo waloryzować stawkę czynszu co roku o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez prezesa GUS, jednak sama zapłata tak zwaloryzowanego czynszu nastąpić mogła dopiero po ziszczeniu się warunku opisanego w § (...). Sąd Rejonowy zaznaczył przy tym, że do obliczenia stawki zwaloryzowanego czynszu przyjęto wskaźnik inflacji obowiązujący w 2013 roku. Na podstawie art. 693 k.c., Sąd orzekł jak w sentencji. O kosztach orzeczono po myśli art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli zarówno powodowie jak i pozwany.

Powodowie zaskarżony wyrok w zakresie punktu II i III. Powodowie zarzucili zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie prawa procesowego to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej, a także niekompletnej oceny materiału dowodowego i w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w szczególności polegających:

a) pominięciu przez Sąd Rejonowy w swoich ustaleniach dotyczących stanu faktycznego istotnego faktu, na który zwracały uwagę w czasie przesłuchania w charakterze strony Z. W., a mianowicie, że treść § (...) Umowy dzierżawy z dnia 13.03.2009 roku, w tym użyty tam zwrot, „do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie

działalności dzierżawcy na terenie wydzierżawiającego, należy odczytywać w powiązaniu z § (...) wskazanej umowy dzierżawy, z którego to postanowienia wynika, że „w przypadku nieuzyskania pozwolenia na budowę rozszerzającego zakres działalności o stację paliw płynnych pozostają w mocy umowy najmu z 04.03.2003 roku i 29.08.2003 roku z obowiązującymi aneksami”.

b) przyjęciu (wyłącznie na podstawie twierdzeń reprezentującego pozwanego W. S.), że na intencje stron, w zakresie rozumienia użytego w § (...) umowy dzierżawy z dnia 13.03.2009 roku zwrotu „ do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności dzierżawcy na terenie wydzierżawiającego” miałyby mieć wpływ okoliczność, iż powód nie wystawiał faktur na kwotę wynikającą z umowy dzierżawy z dnia 13.03.2009 roku, przez co strony do listopada 2014 roku traktowały tę umowę, jako taką, która nie weszła do obrotu, gdyż nie został spełniony warunek jej obowiązywania w postaci zakończenia inwestycji.

2. naruszenie prawa materialnego to jest art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji dokonanie wadliwej wykładni użytego § (...) umowy dzierżawy z dnia 13.03.2009 roku zwrotu „ do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności dzierżawcy na terenie wydzierżawiającego” skutkującej przyjęciem, że strony zgodnie ustaliły, iż czynsz dzierżawny w wysokości określonej umową dzierżawy z dnia 13.03.2009 roku, przysługiwałby powodowi od chwili uzyskania przez pozwanego zezwolenia na użytkowanie stacji paliw to jest od listopada 2014 roku podczas, gdy z powołanej wyżej umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami wynika, iż prawo do żądania przez powodów czynszu dzierżawnego wynikającego ze wskazanej wyżej umowy dzierżawy powstało od chwili uzyskania przez pozwanego pozwolenia na budowę stacji paliw na wydzierżawionym terenie to jest od miesiąca lutego 2014 roku.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w zaskarżonym zakresie, ewentualnie razie nieuwzględnienia powyższego wniosku, o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu apelacji szerzej uargumentowali zgłoszone apelacji zarzuty.

Apelację od wyroku złożył również pozwany zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i przedstawiając następujące zarzuty:

- naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 65 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię to jest uznanie, iż § 12 umowy z dnia 13.03.2019 roku uprawnia powodów do waloryzacji czynszu raz w roku począwszy od 02.01.2010 roku podczas gdy, zgodnym zamiarem stron zawierających umowę było waloryzowanie czynszu raz w roku, ale dopiero po ziszczeniu się warunku zawieszającego w postaci uzyskania przez pozwanego prawomocnego zezwolenia na uruchomienie stacji paliw płynnych,

- naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku, w którym pominięto wyjaśnienie uznania za zasadne uprawnienia powodów do waloryzacji czynszu raz w roku począwszy od 02.01.2010 roku, w sytuacji gdy powyższe jest oczywiście sprzeczne z treścią aneksów do umów z 04.03.2003 roku i 29.08.2003 roku (obowiązujących na mocy § (...) umowy z dnia 13.03.2009 roku do czasu uruchomienia stacji),, które zabraniają indeksacji,

- naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia to jest art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku, w którym pominięto całkowicie wskazanie podstawy faktycznej i prawnej przyjęcia, do obliczania stawki zwaloryzowanego czynszu, wskaźnika inflacji obowiązującego w 2013 roku.

Pozwany zarzucił też zaskarżonemu wyrokowi obrazę art. 693 § 1 k.c. polegającą na uznaniu, że powodowie po 1 stycznia 2010 roku mieli prawo rewaloryzowania stawki czynszu co roku o wskaźnik inflacji, chociaż z treść umowy dzierżawy z dnia 13.03.2009 roku zawartej pomiędzy stronami, biorąc pod uwagę jej treść oraz treść późniejszych aneksów, a także ustnych ustaleń wynikało, że indeksacja stawki powinna się rozpocząć z dniem 01.01.2015 roku.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości a ponadto o zasądzenie na rzecz pozwanego od powodów solidarnie zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany przedstawiłem szczegółowo swoje argumenty.

Powodowie wnieśli odpowiedź na apelację pozwanych żądając oddalenia apelacji pozwanego w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego za reprezentowanie powodów przez pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Toruniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Odnosnie do apelacji powodów stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy. W istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie ustalenia te są zgodne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, a ocena tego materiału, wbrew zarzutom skarżącego, mieści się w określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. granicach swobodnej oceny wiarygodności i mocy dowodowej materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art.233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd pierwszej instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Co do zarzutu naruszenia prawa materialnego tj. art. 65 § 2 k.c. jeśli tekst umowy jest niejasny, to usunięcie wątpliwości wymaga zastosowania obowiązujących zasad wykładni postanowień umowy z zastosowaniem wszystkich reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c., a więc zbadania zarówno zamiaru stron, jak i celu umowy na podstawie wskazanych przez strony dowodów (wyrok SN z dnia 10.7.2008 r., sygn. III CZP 65/08, Lex nr 448045). Sąd Rejonowy obszernie omówił zastosowane zasady wykładni oświadczeń woli i uzasadnił swoje stanowisko w tym zakresie.

W przedmiotowej sprawie strony rozbieżnie interpretowały zapis § (...) umowy w brzmieniu „do czasu uzyskania prawomocnych zezwoleń na rozszerzenie działalności dzierżawcy na terenie wydzierżawiającego”. Na poparcie przyjętego przez Sąd Rejonowy stanowiska trzeba jeszcze dodać na związki treściowe między zapisem § (...) i (...) umowy. Zgodnie z § (...)umowy dzierżawy z dnia 13 marca 2009 wydzierżawiający zobowiązał dzierżawcę do przeprowadzenia niezbędnych prac związanych z rozszerzeniem działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży auto – gazu oraz paliw płynnych, uzyskania wszelkich zezwoleń potrzebnych do realizacji przedsięwzięcia (...). Strony dwukrotnie więc użyły w liczbie mnogiej słowa „zezwoleń”, a § (...) wskazuje się dodatkowo na to, że chodzi o wszelkie zezwolenia jakie musiał uzyskać pozwany dla realizacji przedsięwzięcia. W § (...) strony zawarły sformułowanie „zezwoleń na rozszerzenie działalności”. Oprócz liczby mnogiej dokładnie określono czego te zezwolenia mają dotyczyć czyli rozszerzenia działalności. Rozszerzenie działalności wymagało od pozwanego nie tylko pozwolenia na budowę ale również pozwolenia na użytkowanie obiektu. Słusznie też argumentował Sąd Rejonowy, że za taką interpretacją przemawia fakt, że do października 2014 roku powodowie wystawiali faktury na kwotę 1 680 zł netto. Dodatkowo można stwierdzić, że gdy intencją stron było określenie warunku w postaci uzyskania samego pozwolenia na budowę, strony wyraźnie to sprecyzowały, tak jak to zostało wskazane w § (...) umowy.

Mając powyższe na względzie, apelację powodów jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Nie zasługiwała również na uwzględnienie apelacja pozwanego.

Nie jest słuszny zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego zawiera wszystkie wymagane elementy i umożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej. Nie nastąpiło również naruszenie art. 65 § 2 k.c. do czego Sąd Okręgowy odniósł się już wyżej. Dodać jedynie należy, że zgodnie z § (...) umowy waloryzacja kwoty czynszu raz w roku o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez

prezesa GUS nie została uzależniona od żadnego warunku. Nie został też naruszony przepis art. 693 § 1 k.c. Pozwany nie rozwinął szerzej argumentacji na czym polega naruszenie tego przepisu. Wskazać w tym miejscu należy ponownie, że pozwany płacił czynsz również w zmienionej wysokości 1680 zł.

W tej sytuacji apelację pozwanego należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Skoro powodowie wnieśli odpowiedź na apelację z żądaniem zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. należało zasądzić od pozwanego na rzecz powodów 180 zł tj. wynagrodzenie pełnomocnika procesowego.