

Sygn. akt I ACa 605/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Przewodniczący - Sędzia | SA Jolanta Terlecka |
| Sędzia: | SA Ewa Popek |
| Sędzia: | SA Zbigniew Grzywaczewski (spr.) |
| Protokolant | st. sekr. sąd. Aneta Dudek |

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2012 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa H. R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 21 maja 2012 r., sygn. akt I C 1672/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w R. na rzecz powódki H. R. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt I ACa 605/12

(...)

Wyrokiem z dnia 21.05.2012r., Sąd Okręgowy w Radomiu zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powódki H. R. kwotę 174.409,45 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1.11.2011r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu Sąd I instancji podał, że w dniu 2 maja 1991 roku pomiędzy stronami została zawarta umowa na tymczasową dzierżawę terenu.

Zgodnie z § 1 tej umowy „wyzierżawiająca” jako użytkownik wieczysty oddaje, a „dzierżawca” bierze w dzierżawę teren o powierzchni 4119 m²

w tym powierzchnia przeznaczona na parking o nawierzchni utwardzonej 1924 m "przy ulicy (...) w R.. W § 2 ustalono zasady uiszczania czynszu. W § 4 umowy określone zostały zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez

powódkę w związku z utworzeniem parkingu. Zgodnie z treścią umowy dzierżawy przedmiotowy grunt przeznaczony był na parking. Wszystkie koszty związane z urządzeniem parkingu poniosła powódka. Zostały one rozliczone w czynszu za wyjątkiem kosztów przełożenia kabla średniego napięcia. Wykonanie tej inwestycji było konieczne, gdyż bez przełożenia tych kabli parking nie mógłby powstać. Koszt wykonania tej inwestycji wynosi według aktualnie obowiązujących cen 174 409,45 złotych, a wynika z kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez J. C.. W dniu 2 kwietnia 1994 roku został sporządzony aneks do umowy z dnia 2 maja 1991 roku, w którym została ustalona wartość robót związanych z utwardzeniem nawierzchni i robót elektrycznych na kwotę 155 000 000 złotych i nie dotyczył kosztów przełożenia kabli.

W dniu 27 lipca 2011 roku powódka pisemnie złożyła oświadczenie o rozwiązaniu zawartej w dniu 2 maja 1991 roku umowy dzierżawy terenu i zażądała rozliczenia nakładów, które nie zostały uwzględnione w porozumieniu z dnia 2 kwietnia 1994 roku, a dotyczyły kosztów przełożenia kabli. W dniu 28 lipca 2011 roku oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy i wezwanie do zapłaty kwoty 174 409,45 złotych wystosował pełnomocnik powódki. Przedmiotowe oświadczenie pozwana Spółdzielnia przyjęła do wiadomości, termin rozwiązania umowy upływa z dniem 30 listopada 2011 roku i zgodnie z zapisem § 4 i 5 umowy Zarząd odniesie się do nakładów poniesionych przez powódkę.

Bezsporne jest, że na zlecenie powódki został przełożony kabel średniego napięcia i koszty z tym związane stanowią kwotę dochodzona niniejszym pozwem.

Powyższe ustalono w oparciu o załączone do akt dokumenty, których wiarygodność nie budzi zastrzeżeń jak również nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz na podstawie zeznań powódki.

Zatem przedmiotem rozważań jest interpretacja treści umowy zawartej między stronami w dniu 2 maja 1991 roku, w szczególności jej § 4 i 5.

W § 5 przewidziany został 3 miesięczny okres wypowiedzenia, który upłynął 31 października 2011 roku a nie z dniem 30 listopada 2011 roku.

Z treści § 4 umowy wynika, że wszelkie koszty związane z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu pokrywa dzierżawca, zaś wydzierżawiający zobowiązuje się zwrócić uzgodnione przez strony koszty w formie zaliczenia na poczet czynszu dzierżawnego. W przypadku rozwiązania umowy teren wraz z urządzeniami będzie stanowić własność wydzierżawiającego. Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo do zwrotu nakładów nie rozliczonych w czynszu. Tenże zapis jest przedmiotem kontrowersji między stronami. W ocenie Sądu biorąc pod uwagę literalne brzmienie tego zapisu, do żądania i uprawnienia do zwrotu nakładów nie rozliczonych w czynszu nie jest potrzebne ich wcześniejsze uzgodnienie ze Spółdzielnią. Nakłady uzgodnione między stronami rozliczane były w czynszu. Ponieważ termin wypowiedzenia przedmiotowej umowy upłynął z dniem 31 października 2011 roku i zgodnie z wcześniejszym wezwaniem do zapłaty na podstawie art. 481 § 1 kc powódce należą się odsetki ustawowe poczynając od 1 listopada 2011 roku.

W złożonej apelacji, pozwana nie formułując jakichkolwiek zarzutów, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Złożona apelacja nie kwestionuje ustaleń faktycznych Sądu I instancji, gdyż nie stawia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc i nie zarzuca też naruszenia przepisów prawa materialnego, a jedynie ogranicza się do powtórzenia dotychczasowego stanowiska pozwanej, które Sąd I instancji prawidłowo ocenił.

Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia i wnioski Sądu I instancji i uznaje je za własne.

Słusznie podkreślił Sąd I instancji, że wykładnia językowa § 4 zawartej przez strony umowy dzierżawy wyraźnie potwierdza zasadność powództwa, gdyż stanowi on, iż powódce („dzierżawcy”) będzie przysługiwało prawo do zwrotu nakładów nie rozliczonych w czynszu, a jest niesporne, że nakład ten nie został rozliczony w czynszu.

Dodać należy, że taki wniosek wynika też z wykładni systemowej tj. po uwzględnieniu także treści art. 56 i 65 § 2 kc oraz treści przepisów normujących ten typ umowy (art. 593 i nast. Kc).

Podstawowe znaczenie mają tutaj dwie okoliczności.

Po pierwsze, z umowy dzierżawy wynika, że jej celem było prowadzenie przez powódkę parkingu, a jest niesporne, iż nakład ten (przeniesienie kabli średniego napięcia) był konieczny aby taki parking mógł powstać i funkcjonować.

Po drugie, zgodnie z art. 662 § 1 w zw. z art. 694 kc przedmiot dzierżawy powinien być wydany przez wdzierżawiającego (pozwaną Spółdzielnię) w stanie przydatnym do umówionego użytku, a zatem to pozwana powinna była zapewnić powódce możliwość korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy.

Z powyższego wynika, że takie zobowiązanie umowne pozwanej (art. 353¹ w zw. z art. 693 § 1 kpc) było oczywiste i w pełni zrozumiałe.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za II instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348, ze zm.).

ZG/dk

07.01.2013r.