

Sygn. akt V ACa 415/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Roman Kowalkowski (spr.)
Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska SO del. Hanna Rucińska
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. L.

przeciwko A. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 17 lutego 2014 r. sygn. akt I C 812/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów poniesionych w postępowaniu apelacyjnym;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. 78,18 (siedemdziesiąt osiem złotych osiemnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania wyłożonych przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 415/14

UZASADNIENIE

Powód Z. L. wniósł pozew przeciwko pozwanemu A. D. domagając się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kwoty 4.754,34zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 grudnia 2009r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 5 października 2007r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości, gruntu położonego w B. przy ul. (...), w której wysokość czynszu określono na kwotę 8.540zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy w B. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 20 marca 2012r. w całości uwzględnił żądanie pozwu.

Pozwany od wydanego nakazu zapłaty wniósł sprzeciw domagając się oddalenia powództwa oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że w trakcie prowadzenia rozmów zmierzających do zawarcia umowy dzierżawy, działka gruntu powoda, której część miała być przedmiotem dzierżawy była niezabudowana i powód gwarantował niezakłócony dostęp do przedmiotu dzierżawy, w tym dostępność miejsc parkingowych niezbędnych dla prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej. Pozwany twierdził, że powód gwarantował, że przez okres 10 lat nie będzie prowadził żadnych inwestycji na tej nieruchomości. Decyzja pozwanego o zawarciu umowy była oparta na tych deklaracjach powoda oraz na przedstawionych przez powoda warunkach zabudowy nr (...). Pozwany wskazał, że deklaracje powoda o dostępności miejsc parkingowych miały potwierdzenie w projekcie budowlanym do wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Pozwany do grudnia 2009r. miał zapewnione miejsca parkingowe, lecz wówczas powód podjął inwestycję polegającą na zabudowie działek pozbawiając w ten sposób pozwanego dostępu do miejsc parkingowych. Zdaniem pozwanego powód nie wywiązał się z zawartej umowy dzierżawy, ponieważ jej przedmiot przestał nadawać się do przewidywanego użytku. W związku z tym pozwany zażądał obniżenia czynszu oraz że wezwał powoda do przywrócenie przedmiotu dzierżawy do umówionego stanu, lecz bezskutecznie. Pozwany podniósł również zarzut potracenia wierzytelności z tytułu obniżenia czynszu za miesiąc grudzień 2009r.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał żądanie pozwu podnosząc, że w umowie nie zawarto szczególnych warunków dotyczących korzystania z parkingu oraz że nie są prawdziwe twierdzenia pozwanego o braku umówione ilości miejsc parkingowych.

Powód pismem z dnia 6 grudnia 2012r. rozszerzył żądanie pozwu do kwoty 165.463,23zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.754,34zł od dnia 10 grudnia 2009r. od dnia 10 stycznia i 8 lutego 2010r. oraz od kwot 4.290,74zł, od 8 marca, 8 kwietnia, od 12 maja, od 9 czerwca, od 9 lipca, od 10 sierpnia, 9 września, 7 października, 10 listopada, 9 grudnia 2010r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.9610,07zł, od 18 stycznia, od 8 marca, 8 kwietnia, 9 maja, 8 czerwca, 8 lipca 2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.961,08zł od 8 lutego 2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 5.090,06zł od dnia 8 sierpnia, 8 września, 9 października, 10 listopada, 9 grudnia 2011r., od 10 stycznia, 9 lutego, 9 marca 2012r do dnia zapłaty oraz od kwoty 5.308,94zł od 10 kwietnia, od 10 maja, 8 czerwca, od 10 lipca, od 10 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 17 lutego 2014r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 165.463,10zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 4.754,34zł od 10 grudnia 2009r. do dnia zapłaty;
- 4.754,34zł od dnia 10 stycznia 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.754,34zł od dnia 8 lutego 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74z od dnia 8 marca 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 8 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 12 maja 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 9 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 9 lipca 2010r. do dnia zapłaty;

- 4.920,74zł od dnia 10 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 9 września 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 7 października 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 10 listopada 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.920,74zł od dnia 9 grudnia 2010r. do dnia zapłaty;
- 4.961,07zł od dnia 18 stycznia 2011r. do dnia zapłaty;
- 4.961,08zł od dnia 8 lutego 2011r. do dnia zapłaty;
- 4.961,07zł od dnia 8 marca 2011r. do dnia zapłaty;
- 4.961,07zł od dnia 8 kwietnia 2011r. do dnia zapłaty;
- 4.961,07zł od dnia 8 maja 2011r. do dnia zapłaty;
- 4.961,07zł od dnia 8 czerwca 2011r. do dnia zapłaty;
- 4.961,07zł od dnia 8 lipca 2011r. do dnia zapłaty;
- 5.090,06zł od dnia 8 września 2011r. do dnia zapłaty;
- 5.090,06zł od dnia 9 października 2011r. do dnia zapłaty;
- 5.090,06zł od dnia 10 listopada 2011r. do dnia zapłaty;
- 5.090,06zł od dnia 9 grudnia 2011r. do dnia zapłaty;
- 5.090,06zł od dnia 10 stycznia 2012r. do dnia zapłaty;
- 5.090,06zł od dnia 9 lutego 2012r. do dnia zapłaty;
- 5.090,06zł od dnia 9 marca 2012r. do dnia zapłaty;
- 5.308,94zł od dnia 10 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty;
- 5.308,94zł od dnia 10 maja 2012r. do dnia zapłaty;
- 5.308,94zł od dnia 8 czerwca 2012r. do dnia zapłaty;
- 5.308,94zł od dnia 10 lipca 2012r. do dnia zapłaty;
- 5.308,94zł od dnia 10 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty;

i oddalił powództwo w pozostałej części oraz przyznał tłumaczowi przysięgłemu języka niemieckiego Z. K. ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w B. kwotę 78,18zł tytułem wynagrodzenia za wykonane w sprawie czynności, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.753zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a nadto nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w B. kwotę 78,18zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Powyższy wyrok Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 5 października 2007r. powód zawarł z prowadzącym działalność gospodarczą pozwanym umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 200 metrów kwadratowych, wskazaną przez powoda na terenie działki numer (...), położonej w

B. przy ul. (...), przeznaczonej na działalność gospodarczą pozwanego. Powód wyraził zgodę na wybudowanie na tym gruncie budynków służących do prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej. Wysokość czynszu została ustalona na kwotę 8.540zł miesięcznie w okresie od 1 marca 2008r., płatnej z góry do 7 dnia każdego miesiąca, na co powód miał wystawiać faktury VAT. W umowie zastrzeżono prawo powoda do zmiany stawki czynszu raz w roku. Umowa została zawarta na okres 10 lat. Strony jednocześnie postanowiły, że powód w przypadku uzyskania zezwolenia na budowę na wskazanej działce, może zmienić lokalizację dzierżawionego gruntu i wskazać nowy grunt o podobnym metrażu na tej samej nieruchomości, o czym miał zawiadomić dzierżawcę z trzymiesięcznym wyprzedzeniem.

W drodze dwóch aneksów do powyższej umowy w dniu 1 września 2008r. strony ustaliły wysokość czynszu w łącznej kwocie 8.540zł w okresie od 1 września 2008r. do 31 grudnia 2008r. oraz podwyższenie wysokości czynszu od dnia 1 września 2009r. o kwotę 610zł.

W drodze kolejnego aneksu do umowy dzierżawy strony w dniu 12 listopada 2008r. dokonały zmiany umowy wskazując, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość gruntowa o większej powierzchni, tj. 229,80 metrów kwadratowych przeznaczonej na cele działalności gastronomicznej i jednocześnie w zakresie zgody na wybudowanie budynków postanowiono, że pozwany za zgodą powoda na wydzierżawianym gruncie wybuduje na własny koszt budynek do prowadzenia działalności gastronomicznej o powierzchni 121,44 metry kwadratowe, który będzie przez niego użytkowany.

Powiększenie przedmiotu dzierżawy nastąpiło na wniosek pozwanego, który chciał, aby na dzierżawionym terenie mogły wjeżdżać samochody.

Na pozostałej części działki numer (...), a także na innych przylegających do niej działkach powód od 2008r. do prowadził prace budowlane, polegające na rozbudowie budynku usługowo - handlowego o część usługowo - handlowo - biurową, u zbiegu ulic (...) w B.. W tym zakresie została wydana decyzja z dnia 21 lipca 2008r. o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego z dnia 5 maja 2008r. Decyzja ta została wydana w oparciu i przy uwzględnieniu wcześniejszej decyzji ustalającej warunki zabudowy nr (...) z dnia 2 lutego 2006r.

Umowa dzierżawy została przygotowana i sporządzona przez pozwanego w porozumieniu z powodem. W dacie zawarcia umowy teren objęty dzierżawą stał pusty, obok stał budynek, co do którego powód miał już wydaną decyzję o warunkach zabudowy z 2006r. Pozwany był zadowolony z ustalonej stawki czynszu dzierżawnego.

Pozwany cały czas na dzierżawionym gruncie prowadził swoją działalność gospodarczą w postaci działalności gastronomicznej.

Pozwany na dzierżawionym terenie posiada miejsca parkingowe dla samochodów z przodu budynku, w którym prowadzi swoją działalność gospodarczą, a także z boku i tyłu budynku. Wcześniej z części tego terenu z przodu budynku pozwany miał urządzony tzw. ogródek dla klientów.

Poza dzierżawionym gruntem, na sąsiednim terenie i innych działkach powoda, położonych u zbiegu ulic (...), znajdują się miejsca przeznaczone do parkowania samochodów, z których korzystają także klienci pozwanego.

Pozwany począwszy od 2009r. uiszcza powodowi połowę wysokości ustalonego czynszu dzierżawnego. Powód wystawiał pozwanemu faktury na miesięczne kwoty rat czynszu w pełnej wysokości. Zaległości pozwanego z tego tytułu to kwota 165.463,23zł na dzień 29 sierpnia 2012r. Pomimo wezwania pozwany nie zapłacił powodowi tej kwoty.

Sąd I instancji wskazał, że powyższych ustaleń dokonał na podstawie załączonych do akt dokumentów, oględzin nieruchomości oraz zeznań powoda i częściowo w oparciu o zeznania pozwanego oraz świadków R. K., K. R., J. Ś., S. M. i W. G.. W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał, że brak było podstaw do przyjęcia, że sporną umową objęta

była także kwestia miejsc parkingowych dla klientów pozwanego, zwłaszcza że tekst umowy był sporządzany przez prawnika pozwanego. Nadto zdaniem Sądu Okręgowego nie istniały żadne przeszkody, by kwestię tę uregulować w zawieranych później przez strony aneksach bądź też zawrzeć odrębny aneks w tym przedmiocie. Nie zasługiwały także na uwzględnienie twierdzenia pozwanego, że powód zapewniał go, iż nie planuje inwestycji na tej i sąsiednich nieruchomościach, ponieważ pozostawały w sprzeczności z treścią umowy, zgodnie z którą umożliwiono powodowi rozpoczęcie procesu budowlanego i w konsekwencji wskazanie pozwanemu innego terenu pod dzierżawę (§ 8 ust. 3

umowy) oraz faktem, że powód w dacie zawarcia umowy dysponował decyzją z 2006r. o warunkach zabudowy. Zdaniem Sądu Okręgowego dodatkowym argumentem przemawiającym przeciwko twierdzeniom pozwanego była okoliczność zmiany treści umowy w dniu 12 listopada 2008r., w oparciu o którą zwiększono powierzchnię dzierżawionego gruntu do 229,80 metrów kwadratowych. W ten sposób bowiem pozwany chciał uzyskać dodatkowe miejsce pod wjazd samochodów na przedmiot dzierżawy. Ta zmiana umowy w ocenie Sądu I instancji potwierdziła, że wcześniej strony przy zawieraniu umowy nie obejmowały swoim zamiarem kwestii miejsc parkingowych. Z tego też względu Sąd Okręgowy wskazał, że nie dał wiary zeznaniom świadków J. H., A. T., R. K. i M. P. co do ustaleń stron o konieczności zapewnienia przez powoda miejsc parkingowych. Odnosząc się do inwestycji prowadzonej przez powoda Sąd I instancji uznał, że nie miała ona znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ sporną umową nie objęto kwestii zapewnienia miejsc parkingowych. Z tego względu Sąd Okręgowy oddalił pozostałe wnioski dowodowe stron, w tym o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jak i dodatkowych dokumentów pozwanego. Oddalając wniosek pozwanego o ponowne przesłuchanie świadków Sąd Okręgowy wskazał, że wniosek ten był podyktowany rozszerzeniem powództwa, co jednak nie wpłynęło na zmianę okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, a jedynie taka mogłaby ewentualnie uzasadniać potrzebę powtórzenia danej czynności procesowej.

Motywuując swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał, że wobec niezasadności zarzutów pozwanego skierowanych przeciwko roszczeniu powoda powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 644 § 1 kc jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Zdaniem Sądu I instancji w spornej umowie umówiony użytek polegał na prowadzeniu przez pozwanego działalności gastronomicznej, ale nie obejmował konieczności zapewnienia przez powoda miejsc parkingowych. Tak określony umowny użytek był w spornym okresie faktycznie realizowany przez pozwanego. Zaznaczył Sąd Okręgowy, że z treści umowy nie wynika, by objęta była nią kwestia miejsc parkingowych, zaś ewentualne wątpliwości w tym względzie należy rozstrzygać na niekorzyść strony, która zrehabilitowała tekst umowy, czyli pozwanego. W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że kwestia miejsc parkingowych nie mogła być oceniona jako wada fizyczna w przedmiocie dzierżawy i stanowić podstawy do obniżenia

czynszu stosownie do 664 § 1 kc. Zaznaczył także Sąd I instancji, że pozwany nie złożył skutecznie oświadczenia o żądaniu obniżenia czynszu, ponieważ nie wskazano w nim zakresu, w jakim pozwany chce z tego uprawnienia skorzystać. Zaznaczył także Sąd I instancji, że na spornej nieruchomości znajdują się miejsca parkingowe, z którym może korzystać pozwany oraz jego klienci. Z tych względów Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo do kwoty 163.463,10zł wskazując, że kwota taka wynikała ze sumowania wszystkich należności czynszowych dochodzonych przez powoda i była niż o 13 groszy od wysokości roszczenia określonego przez powoda, które w tym zakresie podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 kpc, natomiast o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego prowadzącą do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. umowy dzierżawy wraz z aneksami do niej, w szczególności braku w niej postanowień dotyczących miejsc parkingowych, co zdaniem Sądu wskazuje, iż nie była przedmiotem ustaleń stron co do przedmiotu dzierżawy i jego umówionego użytku kwestia miejsc parkingowych potrzebnych do korzystania z dzierżawionego

gruntu za lokalem gastronomicznym pozwanego, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z zeznań pozwanego, zeznań J. H., A. T., R. K., pisma pozwanego do powoda (k.34), pisma pozwanego do powoda (k.36-37) oraz nie kwestionowanej przez strony w toku sprawy okoliczności, iż w chwili zawarcia umowy dzierżawy teren, którego część jest przedmiotem dzierżawy nie był zabudowany, wynika, iż powód podczas spotkań inicjujących wzajemną współpracę dał pozwanemu słowo honoru, że nie będzie prowadził żadnych inwestycji na gruncie, którego część jest przedmiotem umowy dzierżawy, zawartej pomiędzy stronami przez okres 10 lat, co uzasadniało pominięcie kwestii miejsc parkingowych w umowie, co jednak nie przesądza, że ustalenia

dotyczące miejsc parkingowych nie miały miejsca, zważywszy, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w postaci:

a) uzgodnionego pomiędzy stronami po zawarciu umowy dzierżawy projektu budowlanego z dnia 5 maja 2008r. (k.50-119), w szczególności projekt zagospodarowania terenu, w którym przewidziano parking dla klientów pozwanego od strony wschodniej - 18 miejsc parkingowych, na podstawie, którego powód zwrócił się, działając w interesie pozwanego, w związku z zawartą umową dzierżawy, o wydanie pozwolenia na rozbudowę istniejącego budynku usługowo - handlowego, a pozwany zrealizował w ramach opisanego wyżej projektu swoją inwestycję;

b) decyzji nr (...) z dnia 21 lipca 2008r. zatwierdzającej wyżej wymieniony projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbudowę istniejącego budynku usługowo-handlowego na podstawie, której pozwany zrealizował swoją inwestycję (k.31);

c) fotografii przedstawiającej istnienie parkingu za lokalem gastronomicznym pozwanego zaraz po jego wybudowaniu, obrazującej również, iż wraz z budową obiektu pozwanego powstał letni ogródek dla klientów Pozwanego (k.245);

d) zeznań G. S. wskazującej, iż za lokalem gastronomicznym pozwanego miały powstać miejsca parkingowe w ilości 18 miejsc, wskazującej również, iż w toku budowy lokalu gastronomicznego przez pozwanego strony prowadziły rozmowy na temat miejsc parkingowych, wskazującej również, że powód twierdził, że klienci pozwanego będą mogli z miejsc parkingowych korzystać, wskazującej również, iż nic nie jest jej wiadomo na temat zmiany planów dotyczących miejsc parkingowych, że mają być w innym niż uzgodnione w projekcie budowlanym miejscu, wskazującej również, że miejsca parkingowe były szczególnie ważne dla pozwanego, szczególnie te zlokalizowane blisko lokalu, wskazującej wreszcie, że po zrealizowaniu budowy lokalu gastronomicznego miejsca parkingowe dla klientów pozwanego były za jego lokalem, tak jak w projekcie i że nie budziło to żadnych konfliktów pomiędzy stronami;

e) zeznań J. H. wskazującego, iż przed zawarciem umowy toczyły się pomiędzy stronami rozmowy, których przedmiotem były miejsca parkingowe, że była to kwestia zasadnicza, że miejsca parkingowe dla klientów pozwanego miały powstać za lokalem gastronomicznym pozwanego, że pozwany nigdy nie zgodziłby się na wybudowanie obiektu bez miejsc parkingowych, że powód twierdził, że nie będzie na swoim terenie inwestował, że potem zmienił zdanie o czym pozwany nie wiedział;

f) zeznań A. T. wskazującego, iż na spotkaniu inicjującym współpracę powód powiedział, że część działki zostanie wydzierżawiona pozwanemu, a na pozostałej części działki nic nie będzie robił, że tam może pozwany zrobić parking, że było to przed podpisaniem umowy, że rozmowy od początku były takie, że możemy korzystać z całej tej działki na parking, że powód powiedział, iż nie ma planów chyba, że po okresie 10 lat z uwagi na brak środków, dlatego przez ten czas pozwany może swobodnie korzystać z całego terenu jako parking, że teren ten przez pozwanego był poprawiany bo były dziury, że pozwany nie zawarłby umowy z powodem, gdyby tam nie było parkingu;

g) zeznań R. K. wskazującej, iż brała udział w rozmowach inicjujących wzajemną współpracę, że pozwany przy wyszukiwaniu lokalizacji na obiekt bierze pod uwagę przede wszystkim parkowanie, że od razu była mowa, że będzie możliwość parkowania, że po wybudowaniu budynku, za budynkiem był plac, na którym parkowali klienci pozwanego,

że było to zgodne z projektem, że pozwany nie wiedział o tym, że powód zabuduje teren, na którym były jego parkingi, że pozwany w umowie nie zawarł zastrzeżeń co do parkingów bo było to oczywiste jak media;

h) zeznań K. R., wskazującej, iż był parking za lokalem gastronomicznym wybudowanym przez pozwanego, a po jego zabudowaniu z końcem 2009r. powstał konflikt pomiędzy powodem a pozwanym;

i) zeznań M. P. wskazującego, iż był parking za lokalem gastronomicznym wybudowanym przez pozwanego, że powód zabudował miejsca parkingowe o czym nie był poinformowany jako osoba zarządzająca barem, że podstawą dobrego punktu gastronomicznego jest parking i na to szczególną uwagę zwracał pozwany, że powstał konflikt pomiędzy powodem a pozwanym w związku z zabudowaniem parkingu;

j) zeznań pozwanego A. D. wskazującego, iż miejsca parkingowe były dla niego podstawą że powód podczas pierwszego spotkania mówił, że na obszarze działki, gdzie ma powstać lokal gastronomiczny, są miejsca parkingowe wszędzie, że nie będzie z tym problemu, że nie będzie zabudowywał tej działki przez okres 10 lat, ponieważ nie ma pieniędzy na to, że może sobie wybrać miejsce na parking gdzie zechce, że może parkować poza dzierżawionym terenem, że w barze zbudował okna, które są teraz zabudowane budynkami powoda, że przesłonięta została wentylacja baru przez budowę powoda, że był zadowolony z uzgodnionego czynszu za 200 metrów terenu plus parkingi, że nie płaci czynszu z powodu krzywdy jaką wyrządził mu powód;

k) pisma pozwanego do powoda (k.34), w którym pozwany powołując się na wcześniejsze ustalenia pomiędzy stronami wskazuje, iż bar nie posiada miejsc parkingowych w wyniku inwestycji podjętej przez powoda, że czuje się oszukany w związku ze złamaniem danego słowa honoru, że przez 10 lat nie będzie się rozbudowywał i nic nie zakłuci jego działalności;

l) pisma pozwanego do powoda (k.36-37) obrazującego ustalenia stron w zakresie przedmiotu dzierżawy;

m) pisma pozwanego do powoda (k.44- 45) obrazującego ustalenia stron w zakresie przedmiotu dzierżawy;

n) pisma pozwanego do powoda (k.49) obrazującego ustalenia stron w zakresie przedmiotu dzierżawy;

o) wreszcie z oświadczenia pełnomocnika powoda zawartego w piśmie przygotowawczym z dnia 4 września 2012r., z którego wynika, iż parking rzeczywiście istniał za lokalem gastronomicznym pozwanego i jego lokalizacja została samowolnie przez powoda zmieniona (k.290) wskazuje, iż takie ustalenia miały miejsce;

2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego prowadzącą do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. zapisów umowy dzierżawy, w szczególności § 8 ustęp 3 umowy, który zdaniem Sądu daje powodowi możliwość zmiany lokalizacji dzierżawionego przez pozwanego gruntu i świadczy o tym, iż powód nie składał pozwanemu deklaracji, iż nie będzie zabudowywał działki, której część jest przedmiotem dzierżawy przez najbliższe 10 lat, co w konsekwencji wskazuje, iż nie była przedmiotem ustaleń stron co do przedmiotu dzierżawy i jego umówionego użytku kwestia miejsc parkingowych potrzebnych do korzystania z dzierżawionego gruntu za lokalem gastronomicznym oozwanego, podczas gdy usunięcie budynku wzniesionego przez pozwanego na dzierżawionym gruncie i postawienie go w inne miejsce wiązałoby się z jego całkowitym zniszczeniem, co pozbawione byłoby jakiegokolwiek sensu gospodarczego, co wykazywał podczas swego przesłuchania pozwany, dziwiąc się pytaniom Sądu w tym zakresie, jednocześnie Sąd nie zwrócił uwagi na fakt, iż zapisy zawartej w dniu 5 października 2007r. umowy dzierżawy w tym zakresie dotyczą zezwolenia na budowę, o które miał wystąpić powód w interesie pozwanego, na podstawie nie istniejącego jeszcze wówczas projektu budowlanego, który był następnie przez strony uzgadniany, co mogło spowodować konieczność zmiany umówionej w dniu podpisania umowy dzierżawy lokalizacji dzierżawionego terenu i co strony przewidziały wprowadzając do umowy odpowiednie zapisy umożliwiające skorygowanie położenia dzierżawionej nieruchomości, co jednocześnie nie świadczy o tym, że powód nie składał pozwanemu deklaracji, iż nie będzie zabudowywał działki, której część jest przedmiotem dzierżawy, ponieważ potwierdza tą okoliczność materiał dowodowy w postaci zeznań J. H., A. T., A. D., pisma pozwanego do powoda (k.34), pisma pozwanego do powoda

(k.36-37) i nie wskazuje, iż nie była przedmiotem ustaleń stron co do przedmiotu dzierżawy i jego umówionego użytku kwestia miejsc parkingowych potrzebnych do korzystania z dzierżawionego gruntu za lokalem gastronomicznym Pozwanego;

3) naruszenie prawa procesowego prowadzące do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. art. 230

kpc poprzez przyjęcie, iż powiększenie przedmiotu dzierżawy nastąpiło na wniosek pozwanego, który chciał aby na dzierżawiony teren mogły wjeżdżać samochody, w oparciu o ustaloną przez Sąd okoliczność, iż pozwany takiemu oświadczeniu powoda nie zaprzeczył, podczas gdy pozwany wielokrotnie takiemu oświadczeniu powoda zaprzeczył chociażby w piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2012r. (k.266), a w konsekwencji naruszenie prawa procesowego, tj. art. 231 kpc poprzez skonstruowanie w oparciu o powyższe ustalenia domniemania faktycznego, iż strony nie obejmowały swoim zamiarem umownym kwestii miejsc parkingowych, podczas gdy z materiału dowodowego, w szczególności z dokumentów (k. 269-280) wynika, iż proces budowy i odbiorów przez właściwe instytucje lokalu pozwanego zakończył się w październiku 2008r., po czym strony zawarły aneks do umowy z dnia 12 listopada 2008r., w którym powód następczo wyraził zgodę na wybudowanie lokalu gastronomicznego pozwanego i w którym strony ostatecznie ustaliły powierzchnię zajętą przez pozwanego przez budowę lokalu gastronomicznego i ogródka dla klientów z przeznaczeniem wyłącznie na cele działalności gastronomicznej, a nie jak wskazuje powód na parking, który w ramach zawartej umowy powstał wówczas staraniem pozwanego (zeznania A. T. k. 251-252) za lokalem gastronomicznym pozwanego, czemu powód nigdy się nie sprzeciwił, a co potwierdza zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności: fotografia (k.245), zeznania G. S.(k.247-249), R. K. (k. 360-363), K. R., zeznania M. P., oświadczenie pełnomocnika powoda zawarte w piśmie przygotowawczym z dnia 4 września 2012r., z którego wynika, iż parking rzeczywiście istniał za lokalem gastronomicznym pozwanego i jego lokalizacja została samowolnie przez powoda zmieniona (k.290);

4) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez błędną sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego prowadzącą do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. odpisu decyzji nr (...) (k.31-33), projektu budowlanego (k.50-119), decyzji o warunkach zabudowy (k.120-130), które zdaniem Sądu potwierdzają iż powód od 2008r. prowadził prace budowlane, polegające na rozbudowie budynku usługowo - handlowego o część usługowo - handlowo - biurową u zbiegu ulic (...) w

B., podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. niekwestionowanego przez Strony faktu, iż działka, której część jest przedmiotem dzierżawy w chwili zawarcia umowy nie była zabudowana, zeznań G. S. (k.247-249), pisma (k.273), oświadczenia (k.274), opinii (k.275), protokołu (k.276), inwentaryzacji powykonawczej (k.277), decyzji (k.278), postanowienia (k.279-280), faktury (k.281) zeznań pozwanego wynika, iż to nie powód, lecz pozwany prowadził prace budowlane polegające na budowie swojego lokalu gastronomicznego w oparciu o wydaną dla powoda decyzję, o którą powód zwrócił się do właściwego organu w interesie pozwanego;

5) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego prowadzącą do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. zeznań Powoda oraz dokumentacji zdjęciowej (k.149-151, 157, 159, 163-169), który zdaniem Sądu potwierdza, iż pozwany na dzierżawionym terenie posiada miejsca parkingowe dla samochodów z przodu, z boku i tyłu budynku, podczas gdy już na pierwszy rzut oka widać, iż wspomniane wyżej fotografie obrazują jedno, bardzo trudno dostępne miejsce, które trudno nazwać miejscem parkingowym (zeznania K. R.) z uwagi na utrudniony do niego wjazd z niezwykle ruchliwej drogi jednokierunkowej (karty 149, 151,159) oraz dojazd dla samochodów zaopatrzenia, który nie jest miejscem parkingowym (karty 150, 157,) a ponadto opisane miejsca nie znajdują się na dzierżawionym terenie (protokół z wizji lokalnej k.378). W tym miejscu wskazać, należy, iż pozostałe fotografie (k. 163-169) przedstawiają ogródek dla klientów, który został rozebrany z uwagi na plany jego przebudowy i miejsce po nim nie jest miejscem parkingowym, gdyż nie spełnia wymaganych prawem parametrów wielkościowych;

6) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez błędną sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego prowadzącą do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. zeznań powoda, zeznań J. Ś. (k. 344-245), zeznań S. M. (k. 345-347), zeznań W. G. (k. 347-349), dokumentacji zdjęciowej (k. 152-157,

158) oględzin nieruchomości z dnia 4 grudnia 2012 r. (k.375-377), które zdaniem Sądu potwierdzają, iż klienci pozwanego korzystają z miejsc parkingowych położonych poza dzierżawionym gruntem, na sąsiednim terenie i innych działkach powoda położonych u zbiegu ulic (...), podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego tj. zeznań M. P. oraz zeznań K. R., wyjaśnień powoda złożonych na rozprawie z dnia 3 lipca 2012r. (k.249), zeznań M. Ś. (k. 345) wynika, iż klienci pozwanego nie mają gdzie parkować, gdyż miejsca przedstawione na kartach 153-156 są bardzo oddalone od lokalu gastronomicznego pozwanego, a klienci są wygodni i nie parkują z dala od lokalu gastronomicznego (zeznania K. R., zeznania M. P.), a ponadto są one przeznaczone do parkowania przez osoby wynajmujące od powoda lokale znajdujące się w należącym do niego budynku przedstawionym na karcie 153 (zeznania M. Ś.), co więcej w niedzielę trzeba za nie płacić 10 zł, co zniechęca klientów pozwanego do korzystania z nich (zeznania K. R., które powód potwierdził), gdyż miejsca parkingowe wskazane na kartach 152 i 158 nie są do swobodnego korzystania, z tych miejsc mogą korzystać jedynie osoby, które zawarły umowę dzierżawy tych miejsc (wyjaśnienia powoda k. 249), iż miejsca te zawsze są zajęte przez pracowników lokali, do których przylegają że policja każe odjechać klientom, którzy wjechali w okolice tych miejsc i wręcza im mandaty za nieprawidłowe parkowanie (zeznania K. R.). W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd winien uznać zeznania S. M. oraz W. G. za niewiarygodnie, chociażby z uwagi na fakt, że zaprzeczali istnieniu miejsc parkingowych za lokalem gastronomicznym pozwanego, podczas gdy sam powód przyznał, iż takie miejsca parkingowe zostały tam urządzone po czym zmieniono ich lokalizację;

7) naruszenie prawa procesowego prowadzące do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. art. 235 § 1 kpc poprzez nie przeprowadzenie całego postępowania dowodowego przed sądem orzekającym w niniejszej sprawie na skutek oddalenia wniosku Pozwanego o przesłuchanie świadków przesłuchanych przed Sądem Rejonowym w B., Wydział I Cywilny w sprawie pod sygnaturą akt I Nc (...), co doprowadziło do dokonania ustaleń faktycznych przez sąd orzekający wbrew woli pozwanego nie na podstawie zeznań świadków, lecz na podstawie dokumentów z akt innej sprawy, na których utrwalono przebieg zeznań świadków, co stanowiło naruszenie zasady bezpośredniości;

8) naruszenie prawa procesowego prowadzące do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok tj. art. 227 w związku z art. 217 § 3 kpc poprzez uznanie, że fakt przebiegu współpracy pomiędzy stronami w okresie od grudnia 2009r. do sierpnia 2012r. nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i w związku z tym niedopuszczenie dowodu z zeznań zawnioskowanych przez pozwanego w odpowiedzi na rozszerzony pozew świadków na tą okoliczność, mimo że okoliczność ta miała niezwykle znaczenie w celu ustalenia czy pozwany dysponował umówionymi miejscami parkingowymi w tym okresie i wymagała dowodzenia, co doprowadziło również do naruszenia art. 224 § 1 kpc;

9) naruszenie prawa procesowego prowadzące do błędnego ustalenia stanu faktycznego, na podstawie którego Sąd wydał zaskarżony wyrok, tj. art. 241 kpc poprzez nie uzupełnienie przez Sąd postępowania dowodowego przez uzupełniające przesłuchanie świadków, pomimo przytoczenia przez strony nowych dowodów i twierdzeń po ich przesłuchaniu, które wymagały ich weryfikacji w oparciu o uzupełniające zeznania świadków oraz wniosków Pozwanego w tym zakresie wskazujących na nowe wymagające dowodzenia okoliczności, zawarte również w odpowiedzi na rozszerzenie powództwa.

W konsekwencji naruszenia wyżej wymienionych przepisów postępowania Sąd ustalił błędny stan faktyczny co spowodowało:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 kc poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych w dniach: 5 października 2007 r. - umowa dzierżawy, 1 września 2008 r. - aneks do umowy dzierżawy, 1 września 2008 r. - aneks do umowy dzierżawy, 12 listopada 2008 r. - aneks do umowy dzierżawy, polegającej na

przyjęciu, iż nie była przedmiotem ustaleń stron co do przedmiotu dzierżawy i jego umówionego użytku kwestia miejsc parkingowych potrzebnych do korzystania z dzierżawionego gruntu za lokalem gastronomicznym pozwanego, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z:

a) uzgodnionego pomiędzy stronami po zawarciu umowy dzierżawy projektu budowlanego z dnia 5 maja 2008r. (k. 50 - 119), w szczególności na projekt zagospodarowania terenu, w którym przewidziano parking dla klientów pozwanego od strony wschodniej - 18 miejsc parkingowych, na podstawie, którego powód zwrócił się, działając w interesie pozwanego, w związku z zawartą umową dzierżawy, o wydanie pozwolenia na rozbudowę istniejącego budynku usługowo - handlowego, a pozwany zrealizował w ramach opisanego wyżej projektu swoją inwestycję;

b) decyzji nr (...) z dnia 21 lipca 2008r. zatwierdzającej wyżej wymieniony projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na rozbudowę istniejącego budynku usługowo -handlowego na podstawie, której pozwany zrealizował swoją inwestycję;

c) faktury za wykonanie uzgodnionego przez Strony wyżej opisanego projektu budowlanego, opłaconej przez Pozwanego, w związku z zawartą umową dzierżawy (k.281);

d) fotografii przedstawiającej istnienie parkingu za lokalem gastronomicznym pozwanego zaraz po jego wybudowaniu, obrazującej również, iż wraz z budową obiektu pozwanego powstał letni ogródek dla klientów pozwanego (k. 245);

e) zeznań G. S. (k. 247 - 249) wskazującej, iż za lokalem gastronomicznym pozwanego miały powstać miejsca parkingowe w ilości 18 miejsc, wskazującej również, iż w toku budowy lokalu gastronomicznego przez pozwanego strony prowadziły rozmowy na temat miejsc parkingowych, wskazującej również, że powód twierdził, że klienci pozwanego będą mogli z miejsc parkingowych korzystać, wskazującej również, iż nic nie jest jej wiadomo na temat zmiany planów dotyczących miejsc parkingowych, że mają być w innym niż uzgodnione w projekcie budowlanym miejscu, wskazującej również, że miejsca parkingowe były szczególnie ważne dla pozwanego szczególnie te zlokalizowane blisko lokalu, wskazującej wreszcie, że po zrealizowaniu budowy lokalu gastronomicznego miejsca parkingowe dla klientów pozwanego były za jego lokalem, tak jak w projekcie i że nie budziło to żadnych konfliktów pomiędzy stronami;

f) zeznań J. H. (k.250 - 251) wskazującego, iż przed zawarciem umowy toczyły się pomiędzy stronami rozmowy, których przedmiotem były miejsca parkingowe, że była to kwestia zasadnicza, że miejsca parkingowe dla klientów pozwanego miały powstać za lokalem gastronomicznym pozwanego, że pozwany nigdy nie zgodziłby się na wybudowanie obiektu bez miejsc parkingowych, że powód twierdził, że nie będzie na swoim terenie inwestował, że potem zmienił zdanie, o czym pozwany nie wiedział;

g) zeznań A. T. (k.251-252) wskazującego, iż na spotkaniu inicjującym współpracę powód powiedział, że część działki zostanie wydzielona pozwanemu, a na pozostałej części działki nic nie będzie robił, że tam może pozwany zrobić parking, że było to przed podpisaniem umowy, że rozmowy od początku były takie, że możemy korzystać z całej tej działki na parking, że powód powiedział, że nie ma planów, chyba, że po okresie 10 lat z uwagi na brak środków, dlatego przez ten czas pozwany może swobodnie korzystać z całego terenu jako parking, że teren ten przez pozwanego był poprawiany bo były dziury, że pozwany nie zawarłby umowy z powodem, gdyby tam nie było parkingu;

h) zeznań J. Ś. (k.345) wskazującego, iż jest najemcą lokalu od powoda, iż kierując się wyborem miejsca do wynajęcia interesowały go głównie parkingi, że kwestia miejsc parkingowych nie była uzgodniona formalnie, to była tylko sugestia powoda, aby każdy korzystał z wyznaczonych miejsc, że tej kwestii nie uregulowano w umowie podobnie jak w przypadku umowy zawartej pomiędzy Stronami niniejszego sporu;

i) zeznań R. K. (k.360 - 363) wskazującej, iż brała udział w rozmowach inicjujących wzajemną współpracę, że pozwany przy wyszukiwaniu lokalizacji na obiekt bierze pod uwagę przede wszystkim parkowanie, że od razu była mowa, że będzie możliwość parkowania, że po wybudowaniu budynku, za budynkiem był plac, na którym parkowali klienci

pozwanego, że było to zgodne z projektem, że pozwany nie wiedział o tym, że powód zabuduje teren, na którym były jego parkingi, że pozwany w umowie nie zawarł zastrzeżeń co do parkingów bo było to oczywiste jak media;

j) zeznań K. R., wskazującej, iż był parking za lokalem gastronomicznym wybudowanym przez Pozwanego, a po jego zabudowaniu z końcem 2009r. powstał konflikt pomiędzy powodem a pozwanym;

k) zeznań M. P., wskazującego, iż był parking za lokalem gastronomicznym wybudowanym przez pozwanego, że powód zabudował miejsca parkingowe o czym nie był poinformowany jako osoba zarządzająca barem, że podstawą dobrego punktu gastronomicznego jest parking i na to szczególną uwagę zwracał pozwany, że powstał konflikt pomiędzy powodem a pozwanym w związku z zabudowaniem parkingu;

l) zeznań pozwanego A. D., wskazującego, iż miejsca parkingowe były dla niego podstawą, że powód podczas pierwszego spotkania mówił, że na obszarze działki gdzie ma powstać lokal gastronomiczny są miejsca parkingowe wszędzie, że nie będzie z tym problemu, że nie będzie zabudowywał tej działki przez okres 10 lat ponieważ nie ma pieniędzy na to, że może sobie wybrać miejsce na parking gdzie zechce, że może parkować poza dzierżawionym terenem, że w barze zbudował okna, które są teraz zabudowane budynkami powoda, że przesłonięta została wentylacja baru przez budowę powoda, że był zadowolony z uzgodnionego czynszu za 200 metrów terenu plus parkingi, że nie płaci czynszu z powodu krzywdy jaką wyrządził mu powód;

m) pisma pozwanego do powoda (k.34), w którym pozwany powołując się na wcześniejsze ustalenia pomiędzy stronami wskazuje, iż bar nie posiada miejsc parkingowych w wyniku inwestycji podjętej przez powoda, że czuje się oszukany w związku ze złamaniem danego słowa honoru, że przez 10 lat nie będzie się rozbudowywał i nic nie zakłóci jego działalności;

n) pisma pozwanego do powoda (k. 36-37), obrazującego ustalenia stron w zakresie przedmiotu dzierżawy;

o) pisma pozwanego do powoda (k. 44 - 45), obrazującego ustalenia stron w zakresie przedmiotu dzierżawy;

p) pisma pozwanego do powoda (k.49), obrazującego ustalenia stron w zakresie przedmiotu dzierżawy;

q) wreszcie z oświadczenia pełnomocnika powoda zawartego w piśmie przygotowawczym z dnia 4 września 2012r., z którego wynika, iż parking rzeczywiście istniał za lokalem gastronomicznym pozwanego i jego lokalizacja została samowolnie przez powoda (k. 290) oraz z okoliczności, w których wspomniane wyżej oświadczenia zostały złożone (działka powoda nie była zabudowana - okoliczność bezsporna, złożone podczas negocjacji poprzedzających zawarcie umowy zapewnienie powoda - słowo honoru, iż nie zabuduje działki, której część jest przedmiotem dzierżawy, ponieważ nie posiada na to środków, co potwierdzają zeznania pozwanego, zeznania J. H., A. T., R. K., pisma pozwanego do powoda (k.34), pisma pozwanego do powoda (k. 36-37), gesty powoda podczas oględzin nieruchomości, w których powód pokazując całą nieruchomość mówi pozwanemu, że wszędzie tu jest miejsce, w którym będą mogli parkować klienci pozwanego - zeznania pozwanego, atmosfera wzajemnego zaufania - wyrażenie zgody na wybudowanie lokalu po fakcie - porównanie dat dokumentów na kartach 273-280 z datą aneksu z dnia 12 listopada 2008 r., chęć podjęcia w późniejszym czasie wspólnej inwestycji polegającej na budowie myjni samochodowej) należało wywieść wniosek przeciwny, który byłby zgodny z zamiarem stron i celem umowy, którym było umożliwienie pozwanemu niezakłóconego prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu, który ma zapewnione miejsca parkingowe dla jego klientów. Wskazać w tym miejscu należy również na niezwykle istotny sposób realizacji umowy po jej zawarciu, tj. istnienie miejsc parkingowych za lokalem gastronomicznym pozwanego czemu powód się nie sprzeciwiał i bezkonfliktowa współpraca pomiędzy stronami do czasu ich zabudowy przez powoda, co doprowadziło do konfliktu pomiędzy stronami (fotografia k. 245, zeznania G. S., R. K., K. R., M. P., oświadczenie pełnomocnika powoda zawarte w piśmie przygotowawczym z dnia 4 września 2012r. - k.290).

Konsekwencją naruszenia przez Sąd art. 65 § 1 i 2 kc poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron było zaniechanie ustalenia stanu faktycznego niezbędnego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a dotyczącego istnienia za lokalem gastronomicznym pozwanego umówionych miejsc parkingowych dla klientów pozwanego w okresie od

dnia zawarcia umowy dzierżawy do sierpnia 2012r. oraz naruszenie prawa procesowego tj. art. 227 w związku z art. 217 § 3 kpc poprzez uznanie, że fakt nagłego zmniejszenia się obrotów z działalności pozwanego i jego wysokość nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i w związku z tym niedopuszczenie dowodów na tę okoliczność, mimo że okoliczność ta miała niezwykle znaczenie do miarodajnej oceny zasadności zarzutów pozwanego i wymagała dowodzenia, co doprowadziło również do naruszenia art. 278 § 1 kpc oraz art. 224 § 1 kpc i w konsekwencji naruszenie prawa materialnego, tj. art. 664 § 1 kc poprzez nie zastosowanie tego przepisu w niniejszej sprawie, co spowodowało niesłuszne uwzględnienie powództwa w całości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych

Nadto pozwany wniósł o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań świadków G. S., A. T., J. H., R. K. lub dopuszczenie dowodu z zeznań tych świadków G. S., A. T., J. H., R. K. oraz zeznań M. D. (1).

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanego wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd I instancji, dokonał oceny zebranego materiału dowodowego, bez przekroczenia granic określonych w art. 233 § 1 kpc i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjął także za podstawę własnego rozstrzygnięcia, za wyjątkiem ustalenia dotyczącego miejsc parkingowych na części nieruchomości dzierżawionej przez pozwanego. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że na dzierżawionej nieruchomości z boku znajduje się wjazd dla samochodów dostawczych pozwanego, z przodu znajduje się jedno miejsce parkingowe, pozwany zlikwidował ogródek restauracyjny z przodu budynku. Według projektu zagospodarowania działki możliwe jest tam rozlokowanie czterech miejsc parkingowych, z tyłu rozbudowanego budynku znajduje się kilka miejsc, lecz są one przeznaczone dla osób zajmujących lokale z tyłu budynku (**dowód:** zeznania powoda - k. 970, zeznania pozwanego - k. 971, dokumentacja zdjęciowa - k. 149-151, k.157, projekt zagospodarowania działki - k.294).

Nadto Sąd Apelacyjny ustalił, że: zawarcie spornej umowy dzierżawy na okres 10 lat podyktowane było chęcią odzyskania zainwestowanych przez pozwanego środków w przedmiot dzierżawy. Powód informował pozwanego o planach rozbudowy pozostałej części nieruchomości (**dowód:** zeznania świadka M. D. (1) k.673-675).

Co się tyczy zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc w pierwszej kolejności należy wskazać, że wynika z niego, iż pozwany nie kwestionuje, że sporna umowa dzierżawy wraz z aneksami nie regulowała kwestii miejsc parkingowych. Zdaniem skarżącego z uwagi na to, że nieruchomość powoda miała pozostać niezabudowana przez okres 10 lat, strony pominęły w umowie dzierżawy kwestię miejsc parkingowych, co jednak nie przesądza, iż ustalenia dotyczące miejsc parkingowych nie miały miejsca. Takie stanowisko skarżącego nie zasługuje jednak na uwzględnienie.

Po pierwsze pozwany zawierając umowę dzierżawy o rzeczony treści, a więc jak sam stwierdził w apelacji pomijającej kwestię zapewnienia miejsc parkingowych zadecydował, że powód nie miał prawnego obowiązku zapewnienia tych miejsc. Jednocześnie z chwilą zawarcia spornej umowy dzierżawy wszelkie zmiany w zakresie łączącego strony stosunku prawnego mogły następować w formie pisemnej. Na gruncie niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że zmiany umowy dzierżawy między stronami następowały w formie pisemnej w postaci aneksów. Ta istniejąca

między stronami praktyka pozwala przyjąć, że także po zawarciu umowy strony nie zdecydowały się uregulować kwestii miejsc parkingowych w sposób wywołujący skutki prawne. Co więcej z zeznań M. D. (2) wynika, że powód informował pozwanego o planach rozbudowy działki (k.674). Nadto z zeznań tych wynika, że umowę zawarto na

okres 10 lat z uwagi na konieczność zapewnienia zwrotu zainwestowanych przez pozwanego środków, nie zaś z uwagi na deklaracje powoda, iż nie będzie zabudowywał pozostałej części nieruchomości. Jednocześnie z zeznań powoda wynika, że wydzierżawiając lub wynajmując część nieruchomości nie wydzierżawia miejsc parkingowych, co potwierdził w swych zeznania J. Ś. (k.344-354). Przywoływana przez skarżącego okoliczność, że przez pewnie okres jego klienci parkowali z tytułu budynku gastronomicznego, czemu nie sprzeciwił się powód nie może sama przez się stanowić o tym, że strony zawarły umowę w tym względzie. Wniosku takiego nie można wysnuć na podstawie projektu z 5 maja 2008r. oraz decyzji zatwierdzającej ten projekt, zwłaszcza że dotyczył on całej nieruchomości, nie zaś tylko budynku pozwanego oraz zeznań G. S.. Słusznie zatem Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom świadków J. H., A. T., R. K. i M. P. co do ustaleń stron o obowiązku zapewnienia przez powoda miejsc parkingowych w związku z dzierżawą gruntu. Co się tyczy przywoływanych przez skarżącego pism kierowanych do powoda nie stanowią one wystarczającego dowodu, z którego wynika, że powód zobowiązał się zagwarantować pozwanemu miejsca parkingowe, ponieważ wyrażają one jedynie stanowisko pozwanego w tej kwestii, z którym jednak nie zgadzał się powód. Wbrew twierdzeniom skarżącego, z pisma powoda z 4 września 2012r. (k.290) nie wynika, by powód przyznał fakt zawarcia jakiegokolwiek umowy z pozwanym dotyczącej miejsc parkingowych z tytułu budynku, lecz jedynie, że na nieruchomości znajduje się odpowiednia, zgodna z wymaganiami prawa, ilość miejsc parkingowych, mimo zmiany ich lokalizacji, która zresztą nie była między stronami wiążąco ustalona.

Co się tyczy zarzutu naruszenia art.233 § 1 kpc i przyjęcia przez Sąd I instancji, że z zapisów umowy, a zwłaszcza § 8 ust. 3 nie wynika, iż powód dawał pozwanemu gwarancji, że przez 10 lat nie będzie zabudowywał pozostałej części nieruchomości nie zasługuje on na uwzględnienie, gdyż z przywoływanych zeznań M. D. (2) wynika, że powód informował pozwanego o planach zabudowy działki.

Odnosząc się do kwestii powiększenia przedmiotu dzierżawy na wniosek pozwanego, który chciał aby mogły tam wjeżdżać samochody wskazać należy, że pozwany zaprzeczył tej okoliczności w piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2012r., lecz zeznając w charakterze strony nie potrafił wskazać przyczyn, dla których nastąpiło zwiększenie przedmiotu dzierżawy sugerując, że mogło to nastąpić z uwagi na istniejące reklamy (k.521). Powyższa niekonsekwencja w stanowisku pozwanego w świetle całokształtu okoliczności dowodów prowadzi do wniosku, że wiarygodne były zeznania powoda w tym względzie.

Przeciwnie niż podnosi skarżący także powód w 2008r. prowadził prace budowlane na spornej nieruchomości, co potwierdził świadek J. H. wskazując: "uczestniczyłem w zalaniu posadzki na obszarze całości budynku, a nie tylko na obszarze budynku pozwanego. Wszystkie prace betonowe wykonywałem w czasie kiedy robiłem inwestycje dla pozwanego" (k.251).

Co się tyczy miejsc parkingowych wskazać należy, że część z nich nie znajduje się na dzierżawionym terenie, co słusznie zauważył skarżący, lecz z zebranego materiału dowodowego wynika, że pozwany jak i jego klienci mogą i pozostawiają na nich swoje samochody, co potwierdziła w swych zeznania świadek K. R.. Nieścisłość w zakresie poczynionych ustaleń przez Sąd I instancji w tym względzie pozostaje jednak bez wpływu na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia z uwagi na to, że strony nie zawarły żadnej umowy dotyczącej korzystania z miejsc parkingowych.

Gołosłowne są twierdzenia skarżącego, że jego klienci nie korzystają z innych miejsc parkingowych, w tym położonych u zbiegu ulic (...), przeczą temu bowiem zeznania świadków przywołanych przez Sąd I instancji, a także oględziny nieruchomości, z których wynika, że na nieruchomości znajdują się m.in. iż baner i szyld z informacją o możliwości parkowania dla klientów. Okoliczność zaś, że niektórzy klienci parkują w miejsca niedozwolnych nie stanowi o braku miejsca parkingowych. Przeciwnie zarzuty apelacji stanowią jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu I instancji, w konsekwencji czego nie zasługują na uwzględnienie.

Reasumując zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia art. 233 § 1 kpc okazały się chybione i nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 235 § 1 kpc i zasady bezpośredniości poprzez nieprzeprowadzenie całego postępowania przed sądem orzekającym. Na

gruncie niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że część postępowania dowodowego toczyła się przed Sądem Rejonowym w B., a następnie po przekazaniu sprawy z uwagi na rozszerzenie powództwa przed Sądem Okręgowym w B., jednak nie sposób z tego wywieść, że ustalenia zostały dokonane przez Sąd I instancji na podstawie dokumentów z akt innej sprawy, ponieważ postępowania przed Sądem Okręgowym było kontynuacją postępowania przed Sądem Rejonowym. Obie strony mogły odnieść się do dowodów przeprowadzonych przed Sądem Rejonowym w B. i zgłosić stosowne wnioski. Jednocześnie zauważyć należy, że zasada bezpośredniości została ograniczona w przepisie art. 323 kpc, zgodnie z którym wyrok może być wydany jedynie przez sędziów, przed którymi odbyła się rozprawa poprzedzająca bezpośrednio wydanie wyroku. Oznacza to, że Kodeks postępowania cywilnego nie wymaga, aby całe postępowanie toczyło się przed tym samym składem orzekającym, a jedynie aby wyrok był wydany przez ten sam skład, który brał udział w posiedzeniu, na którym udzielono stronom ostatniego głosu przed zamknięciem rozprawy przez przewodniczącego (art. 224 § 1). Jednocześnie skarżący nie wykazał, że rzekome uchybienie przepisowi art. 235 § 1 kpc miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, zwłaszcza że zarzuty dotyczące oceny dowodów i błędów w ustaleniach faktycznych nie znalazły potwierdzenia.

W świetle powyższego niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 241 kpc polegający na oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego zawartego w piśmie z dnia 21 grudnia 2012r. o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, poprzednio już przeprowadzonych na okoliczność współpracy między stronami w latach 2009-2012r., zwłaszcza wobec ustalenia, że stron nie łączyła umowa nakładająca na powoda obowiązek zapewnienia pozwanemu miejsc parkingowych. Także Sąd Apelacyjny nie uwzględnił wniosków dowodowych pozwanego, poza dowodem z zeznań świadka M. D. (1) i przesłuchania stron. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodziła potrzeba ponownego przesłuchania świadków, którzy już zeznawali w toku postępowania przed Sądem I instancji na okoliczność uzgodnień co do miejsc parkingowych, albowiem dowody te zostały prawidłowo przeprowadzone w toku postępowania przed Sądem Okręgowym. Nadto nie zachodziła potrzeba przesłuchania tych świadków na okoliczność współpracy między stronami w latach 2009 - 2012 z uwagi na to, że w świetle prawidłowo poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych brak było podstaw do przyjęcia, że strony zawarły umowę nakładającą na powoda obowiązek zapewnienia pozwanemu miejsc

parkingowych. Z tej też przyczyny nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 65 kc poprzez przyjęcie, że strony nie zawarły umowy zobowiązującej powoda do zapewnienia pozwanemu miejsc parkingowych.

W tym kontekście należy wskazać, że z literalnego brzmienia postanowień spornej umowy dzierżawy i aneksów nie wynika, by strony wprost uregulowały kwestię dodatkowego obowiązku powoda zapewnienia pozwanemu miejsc parkingowych, a w szczególności położonych z tytułu budynku, w którym pozwany miał prowadzić działalność gastronomiczną. Umowa ta nie zawiera żadnych zapisów w tym względzie.

Niezbędne było zatem dokonanie wykładni spornej umowy w świetle przesłanek z art. 65 kc. Z uwagi na to, że strony zawarły umowę w formie pisemnej wykładni podlegały zatem ujęte w formie pisemnej oświadczenia stron składające się na tę umowę dzierżawy. Nie jest bowiem możliwe ustalenie woli stron, a w konsekwencji treści dokonanej przez nie czynności prawnej, w oderwaniu od tak doniosłego faktu, jak materialne zwerbalizowanie tych oświadczeń.

Na tle przepisu art. 65 kc przyjmuje się metodę kombinowaną wykładni oświadczeń zawartych w umowach. Stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie

ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą

starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu zatem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wskazuje, że strony nie rozumiały w ten sam sposób oświadczeń zawartych w spornej umowie. Według powoda żadne z postanowień tej umowy nie nakładało na niego obowiązku zapewnienia z tytułu budynku miejsc parkingowych dla klientów pozwanego, pozwany zaś rozumiał, iż rzeczona umowa taki obowiązek kreuje.

Niezbędne zatem było dokonanie wykładni obiektywnej, a więc ustalenie takiego znaczenia umowy, które powinien przypisać mu adresat. Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że oceniając treść umowy według kryteriów obiektywnych nie sposób przyjąć, by możliwe było wywiedzenie z treści spornej umowy obowiązku powoda zapewnienia miejsc postojowych dla klientów pozwanego z tytułu spornego budynku w określonej ilości, ponieważ żaden z zapisów umowy nie odnosi się do tak sprecyzowanego obowiązku nawet w przybliżeniu.

Gdyby jednak hipotetycznie (w apelacji bowiem pozwany twierdził, że pominął w rzeczonyj umowie kwestię miejsc parkingowych) przyjąć, że z uwagi na to, iż przedmiot dzierżawy miał służyć prowadzeniu działalności gastronomicznej (§ 2 umowy), dla prowadzenia której niezbędne było zapewnienie miejsc parkingowych, to jednak nie sposób przyjąć, by chodziło tu w świetle obiektywnej wykładni o konkretnie położone miejsca parkingowe tzn. z tytułu budynku pozwanego w ściśle określonej liczbie. Z poczynionych na gruncie niniejszej sprawy ustaleń faktycznych wynika natomiast, że powód zapewnił miejsca parkingowe dla klientów pozwanego na części nieruchomości położonej u zbiegu ulic (...).

Zgodzić się także należy ze stanowiskiem Sądu I instancji, że ryzyko nie dających się usunąć wątpliwości w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli niejasności tekstu umowy powinna ponieść ta strona, które tekst zredagowała, a więc pozwany. Z zeznań świadka R. K. wynika bowiem, że umowa pisemna została przygotowana przez prawnika, który był zatrudniony u pozwanego (k.363). Co więcej z zeznań tego świadka wynika, że pozwany nie zastrzegł w umowie zapisu co do miejsc parkingowych z uwagi na to, że była to kwestia oczywista tak samo jak media, jednak rzeczona umowa zawierał w § 4 zapis odnośnie mediów.

W świetle powyższego podzielić należy stanowisko Sądu I instancji, że przedmiot dzierżawy nie posiada wady ograniczającej umówiony użytek (art.644 § 1 kc), ponieważ powód nie miał obowiązku zapewnienia pozwanemu miejsc parkingowych, a zatem pozwany nie mógł skutecznie domagać się obniżenia czynszu. Przy czym wyjaśnić trzeba, że oświadczenie pozwanego o obniżeniu czynszu pod względem formalnym zostało prawidłowo sformułowane i nie zachodziły wątpliwości co do zakresu, w jakim pozwany domaga się obniżenia czynszu, albowiem wynikało to z wysokości wpłat dokonywanych przez pozwanego za poszczególne miesiące.

Reasumując twierdzenia i zarzuty apelacji nie mogły odnieść zamierzonego skutku i podważyć prawidłowości zaskarżonego orzeczenia wobec czego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 490) obciążając nimi - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania - pozwanego jako stronę przegrywającą postępowania apelacyjne.

O kosztach sądowych Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2010r., Nr 90 poz. 597 ze zm.) w zw. z art. 98 kpc obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą postępowanie apelacyjne.

SSA Katarzyna Przybylska SSA Roman Kowalkowski SSO del. Hanna Rucińska