

Sygn. akt I C 751/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) SA w W.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) SA w W. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 180 zł. ( sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł pozew przeciwko Gminie M. G. o ustalenie istnienia pomiędzy stronami stosunku dzierżawy nieruchomości położonej u zbiegu ul. (...) i ul. (...) IV w G. na czas nieoznaczony.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż umowa dzierżawy zawarta przez strony na czas oznaczony od dnia 1 lutego 2008r. do dnia 1 lutego 2011r. nie została wypowiedziana z zachowaniem okresu wypowiedzenia lub ze skutkiem natychmiastowym ani nie wygasła z innych przyczyn. Po dniu 1 lutego 2011r. Gmina M. G. nie wezwała powoda niezwłocznie do wydania nieruchomości i w pełni akceptowała otrzymywane od powoda kwoty czynszu dzierżawnego. Uzasadniając swoje roszczenie powód powołał się na treść przepisów art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. dotyczące tzw. milczącego przedłużenia umowy. Zdaniem powoda jedną z form akceptacji dalszego trwania stosunku prawnego przez wydierżawiającego może być brak sprzeciwu lub odbieranie czynszu dzierżawnego. Spełnienie powyżej przesłanki prowadzi do takiego skutku, jakby strony złożyły oświadczenie w sprawie przedłużenia dotychczasowej umowy na czas nieoznaczony. Pozwany do dnia wytoczenia powództwa w pełni akceptował fakt, że powód jest w posiadaniu nieruchomości i przyjmował płatności. Jak wskazuje powód w przypadku przedłużenia umowy na czas nieoznaczony do wypowiedzenia umowy stosuje się art. 704 k.c., tymczasem powód nigdy nie otrzymał od pozwanego takiego wypowiedzenia. Nadto, powód wskazał, że pomiędzy stronami były prowadzone rozmowy w przedmiocie wymiany lub modernizacji bryły kiosku znajdującego się na nieruchomości, aby pasował do koncepcji architektoniczno – wizualnej otoczenia, lecz rozmowy z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanej nie przyniosły rezultatu. Na skutek braku konsensusu pomiędzy stronami pozwana wezwała powoda do wydania nieruchomości, jednakże w poprzednim czasokresie w pełni akceptowała obecność powoda na nieruchomości i prowadzenie przez niego działalności zgodnej z poprzednią umową dzierżawy.

(pozew k. 3-11)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu.

Pozwana podniosła, iż umowa pomiędzy stronami wygasła w dniu 1 lutego 2011r. i od tego czasu powód korzysta i czerpie bez tytułu prawnego pożytki z nieruchomości zabudowanej obiektem handlowym, skrzynką z infrastrukturą techniczną oraz automatem wydającym napoje, za co uiszcza opłatę z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, a nie z tytułu czynszu dzierżawnego. Zdaniem pozwanej art. 674 k.c. znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku wątpliwości co do woli stron w przedmiocie dalszego kontynuowania stosunku dzierżawy. W niniejszej sprawie takie wątpliwości jednak nie zachodzą, a intencje pozwanej co do braku woli dalszego kontynuowania dzierżawy były powodowi znane, o czym świadczy treść pismo z dnia 28 listopada 2013r., w którym powód deklaruje wolę usunięcia kiosku w dowolnym terminie, uzgodnionym z właścicielami pozostałych pawilonów. Pismem z dnia 17 stycznia 2014r. pozwana wezwała (...) S.A. do wydania zajmowanego bez tytułu prawnego gruntu w stanie oczyszczonym z ruchomości stanowiące nakłady byłego dzierżawcy. Wystosowane wezwania, pomimo wygaśnięcia umowy jeszcze w 2011r., było podyktowane wyłącznie faktem, iż wszystkie trzy obiektu handlowe u zbiegu ul. (...) i ul. (...) IV w G. konstrukcyjnie zostały wspólnym dachem, a co za tym idzie wskazane było, żeby ich rozbiórka została skorelowana w czasie. W tym stanie rzeczy, zdaniem pozwanej, całkowicie chybione jest twierdzenie powoda, jakoby Gmina M. G. w sposób milczący czy też dorozumiany wyraziła zgodę na dalsze kontynuowanie dzierżawy.

(odpowieź na pozew k. 24-27)

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej u zbiegu ul. (...) i ul. (...) IV w G. oznaczonej jako działka nr (...) KM 55, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działka nr (...) KM 55, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 27 grudnia 2007r. Gmina M. G. zawarła z powodem (...) S.A. z siedzibą w W. umowę dzierżawy nr (...) na czas określony od dnia 1 lutego 2008r. do 1 lutego 2011r. Na mocy tej umowy pozwana wydzierżawiła powódce część ww. nieruchomości położonej u zbiegu ul. (...) i ul. (...) IV w G. tj. grunt o powierzchni 18,5 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej w tymczasowym pawilonie handlowym – kiosku typu (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę nr (...) k. 29-33)

Pismem z dnia 21 sierpnia 2013r. Gmina M. G. wezwała powoda do usunięcia kiosku posadowionego na ww. gruncie. W odpowiedzi na to wezwanie, pismem z dnia 28 listopada 2013r. (...) S.A. zadeklarował wolę usunięcia przedmiotowego kiosku w dowolnym terminie, uzgodnionym przez pozwanego z właścicielami pozostałych pawilonów handlowych, które funkcjonują w tej lokalizacji. Pismem z dnia 17 stycznia 2014r. pozwana ponownie wezwała powoda do usunięcia pawilonu handlowego – kiosku ze sprzedażą prasy posadowionego bez tytułu prawnego na gruncie stanowiącym własność pozwanej w terminie do 6 marca 2014r. i wydania bezumownie użytkowanego gruntu w stanie oczyszczonym protokołem zdawczo – odbiorczym w tym samym terminie.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu pismo powoda z dnia 28 listopada 2013r. k. 35, pismo pozwanej z dnia 17 stycznia 2014r. k. 34)

Mimo wygaśnięcia umowy dzierżawy powód nadal korzysta z nieruchomości położonej u zbiegu ul. (...) i ul. (...) IV w G. i opłaca należności związane z korzystaniem z tego gruntu należącego do Gminy M. G., zgodnie z przedłożonymi im przez pozwaną fakturami.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 31 marca 2011r. pozwana Gmina M. G. poinformowała powoda o wygaśnięciu umowy dzierżawy ww. gruntu oraz o wysokości miesięcznych opłat związanych z dalszym korzystaniem z nieruchomości oraz pobieraniem z niej pożytków w okresie od 1 lutego 2011r. do 28 lutego 2012r. Kolejnym pismem z dnia 20 stycznia 2012r. pozwana poinformowała powoda o wysokości miesięcznych opłat z tytułu korzystania z czerpania pożytków z nieruchomości za okres od 1 marca 2012r. do 28 lutego 2013r., zaś pismem z dnia 27 listopada 2012r. pozwana poinformowała powoda o wysokości miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystania z ww. nieruchomości od dnia 1 grudnia 2012r. Z kolei pismem z dnia 28 stycznia 2014r. pozwana poinformowała powoda o wysokości miesięcznych opłat z tytułu korzystania z czerpania pożytków z nieruchomości w okresie od 1 marca 2014r. do 28 lutego 2015r.

We wszystkich wymienionych pismach jako podstawę prawną naliczeń wskazano przepisy art. 140 k.c. i art. 230 k.c. Nadto, w pismach tych wskazano, że w przypadku zaprzestania korzystania z nieruchomości należy niezwłocznie pisemnie zawiadomić pozwaną w celu odbioru terenu i zaprzestania naliczania opłat.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 31 marca 2011r. k. 61, pismo z dnia 20 stycznia 2012r. k. 62, pismo z dnia 27 listopada 2012r. k. 63, pismo z dnia 28 stycznia 2014r. k. 64)

W fakturach VAT wystawianych przez pozwaną jako tytuł płatności wskazano „bezumowne – miesięczne”.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o faktury VAT k. 65-68)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił wyłącznie na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy przez strony. W ocenie Sądu przedmiotowe dowody są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowiły przepisy art. 189 k.p.c. w zw. 674 k.c. i art. 694 k.c. Zgodnie z treścią art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. W myśl art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Jak wskazuje się w judykaturze decydującymi przesłankami dla osiągnięcia skutku przedłużenia umowy dzierżawy na podstawie art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. są: dalsze używanie przedmiotu dzierżawy przez dotychczasowego dzierżawcę i zgoda choćby milcząca wydierżawiającego, ujawniona w jego zachowaniu się mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy, pozwalająca na wnioskowanie w okolicznościach konkretnej sprawy o istnieniu domniemanej woli przedłużenia umowy. Tak ukształtowana instytucja przedłużenia umowy dzierżawy, stanowi prawny środek stabilizacji gospodarczej, zachowanie ciągłości osoby dzierżawcy, poprzez kontynuowanie przez niego na dotychczasowych warunkach działalności gospodarczej w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, LEX nr 612286). Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w późniejszych orzeczeniach. W wyroku z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1754/00, LEX nr 137591 Sąd Najwyższy wskazał, że w świetle art. 674 w zw. z art. 694 k.c. do przedłużenia dzierżawy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez dzierżawcę po upływie terminu oznaczonego w umowie, lecz konieczne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby domniemaną zgodą wynajmującego, wyrażoną jednak w sposób dostatecznie czytelny (art. 60 k.c.). Nie budzi zatem wątpliwości, że zgoda wydierżawiającego może zostać wyrażona w sposób konkludentny, co stanowi odwołanie do przepisu art. 60 k.c., zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). W doktrynie podnosi się, iż pojęcie dorozumianych oświadczeń woli należy odnosić do wszelkich pozajęzykowych zachowań ujawniających wolę dokonania określonej czynności prawnej, a także do tych wypowiedzi

językowych, które nie zostały sformułowane w sposób wystarczająco jednoznaczny, precyzyjny lub pełny. Ustalenie, czy konkretne zachowanie danej osoby ma walor dorozumianego oświadczenia woli oraz jaka jest jego treść, wymaga każdorazowo uwzględniania informacji pochodzących z bezpośredniego kontekstu, w jakim miało ono miejsce. Artykuł 60 k.c. pozwala uznać czyjeś zachowanie za oświadczenie woli tylko wówczas, gdy wyraża ono wolę dokonania czynności prawnej w sposób dostateczny. Trafnie w wyroku z dnia 10 marca 2004 r. (IV CK 95/03, Lex nr 84431) Sąd Najwyższy stwierdził, że zamiaru stron dokonania czynności prawnej nie można domniemywać, musi on być dostatecznie uzewnętrziony (por. A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, WKP 2012).

Kierując się powyższymi kryteriami Sąd orzekający w niniejszej sprawie doszedł do przekonania, iż zachowanie pozwanej Gminy M. G. po wygaśnięciu umowy dzierżawy nie świadczyło o domniemanej woli przedłużenia umów dzierżawy na czas nieoznaczony. Przede wszystkim należy wskazać, że w piśmie skierowanym do powoda w dniu 31 marca 2011r., a więc niespełna dwa miesiące po wygaśnięciu umowy dzierżawy, pozwana Gmina M. G. poinformowała powoda o wygaśnięciu umowy dzierżawy ww. gruntu oraz o wysokości miesięcznych opłat związanych z dalszym korzystaniem z nieruchomości oraz pobieraniem z niej pożytków, a jako podstawę prawną dokonanych naliczeń opłat pozwana wskazała m.in. przepis art. 230 k.c. Jak natomiast wskazuje się w judykaturze artykuł 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który, władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa, skutecznego względem właściciela (por. wyrok SN z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110; wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, z. 2, poz. 29). W dalszych pismach kierowanych do powoda także konsekwentnie jako podstawę naliczeń wskazano art. 230 k.c. Dodatkowo, w piśmie z dnia 27 listopada 2012r. wprost jest mowa, że naliczane opłaty stanowią wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu pozwanej. Nadto, w kierowanych do pozwanej fakturach VAT jako tytuł płatności wskazano „bezumowne – miesięczne”. Z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika, aby powód w jakikolwiek sposób kwestionował podstawę naliczania płatności czy też zwracał faktury wystawcy. Powyższe okoliczności jednoznacznie dowodzą, że pozwana Gmina M. G. nie miała woli przedłużenia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, lecz poczytywała powoda jako posiadacza zależnego, który włada jej nieruchomością bez tytułu prawnego. Zwrócić także należy uwagę na fakt, iż wezwaniach kierowanych do powoda znajduje się zastrzeżenie, że w przypadku zaprzestania korzystania z nieruchomości przez powoda powinien on niezwłocznie pisemnie o tym zawiadomić pozwaną w celu odbioru terenu i zaprzestania naliczania dalszych opłat. Wobec takiego zastrzeżenia należy przyjąć, że korzystanie przez byłego dzierżawcę z nieruchomości u zbiegu ul. (...) i ul. (...) IV w G. pozwany poczytywał za chwilowe, co klóci się z twierdzeniami powoda o przedłużeniu dzierżawy na czas nieoznaczony. Dodatkowo, należy wskazać, że zgodnie ze stanowiskiem doktryny w wypadku gdy zachowanie się wynajmującego lub najemcy wskazuje na to, że dalsze używanie rzeczy ma wymiar chwilowy i nie zmierza do przedłużenia umowy, nie dochodzi do dorozumianego (milczącego) przedłużenia umowy, o którym mowa w art. 674 k.c. (por. F. Błahuta [w:] I. Bielski, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, Z. Resich (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Warszawa 1972, s. 1469; K. Pietrzykowski [w:] K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Warszawa 2005, s. 411; J. Jezioro [w:] E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2006, s. 1083; D. Tomaszewski, Glosa do uchwały SN z 1 grudnia 1998 r., III CZP 47/98, Rejent 1999, nr 10, s. 143 i n.). Niezależnie od powyższego o tym, że pomiędzy stronami nie doszło do przedłużenia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony świadczy załączona do akt niniejszej sprawy korespondencja stron. Zważyć bowiem należy, iż w odpowiedzi na wezwanie do usunięcia kiosku posadowionego na gruncie pozwanej i wydania nieruchomości, pismem z dnia 28 listopada 2013r. (...) S.A. zadeklarował wolę usunięcia przedmiotowego kiosku w dowolnym terminie, uzgodnionym przez pozwanego z właścicielami pozostałych pawilonów handlowych, które funkcjonują w tej lokalizacji. Pismem z dnia 17 stycznia 2014r. pozwana ponownie wniosła o usunięcie pawilonu handlowego – kiosku ze sprzedażą prasy posadowionego bez tytułu prawnego na gruncie stanowiącym własność pozwanej w terminie do 6 marca 2014r. Z treści korespondencji stron wynika zatem nie tylko, że pozwana domagała się konsekwentnie wydania nieruchomości, lecz powód roszczenie to uznawał za uzasadnione. Reasumując tę część rozważań należy wskazać, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, pozwana Gmina M. G. poprzez swoje zachowanie nie wyrażała woli trwania stosunku dzierżawy na czas nieoznaczony. Mało tego na podstawie kierowanych do powoda wezwań do zapłaty, faktur VAT czy wezwań do wydania nieruchomości można uznać, że pozwana w sposób wyraźny manifestowała, że poczytuje powoda jedynie za posiadacza zależnego, któremu nie przysługuje żaden tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości.

Niezależnie jednak od powyższego, za oddaleniem powództwa przemawiał jeszcze jeden istotny argument. Otóż, wskazać należy, iż zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w przepisie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Jak jednak podkreśla się w judykaturze niedopuszczalne jest przyjęcie, że zdanie drugie ust. 4 art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) stanowi samodzielną podstawę prawną do wyrażenia zgody na bezprzetargowy tryb zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, która w każdej sytuacji upoważnia do wyrażenia przez właściwy organ zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż trzy lata oraz na czas nieoznaczony (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 15 października 2010r., (...) SA/GI 672/10, L.). Jak wskazał z kolei WSA w Lublinie w wyroku z dnia 8 marca 2011r., (...) SA/Lu 74/11, L. wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i najmu na czas dłuższy niż 3 lata, jakkolwiek dopuszczalne, o czym stanowi wprost art. 37 ust. 4 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może mieć charakteru generalnego. Przepis ten ma charakter uprawniający, co oznacza, iż właściwy organ może prawo pierwszeństwa przyznać. Skoro rozstrzygnięcie ma dotyczyć nadania uprawnień o charakterze podmiotowym, to adresaci takiego aktu winni być zindywidualizowani, daje to bowiem radzie możliwość dokonania - koniecznego przy przepisach uprawniających, wyważenia argumentów i oceny zasadności przyznania takiego uprawnienia. Z przepisu art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wynika generalna zasada, iż przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat nie obowiązuje tryb przetargowy, bowiem ten obowiązuje do zawierania tych umów na czas dłuższy niż 3 lata. Przepis ten przesądza o obowiązku przetargu zarówno co do nieruchomości samorządowych, jak i skarbowych przy oddawaniu ich w użytkowanie, najem lub dzierżawę. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów wymaga indywidualnej zgody wojewody, rady lub sejmiku (por. wyrok WSA Lublin z dnia 3 grudnia 2009, (...) SA/Lu 586/09, L.). Z powyższego jednoznacznie wynika, iż przyjętą przez ustawodawcę zasadą jest zawieranie umów dzierżawy na okres przekraczający trzy lata oraz na czas nieoznaczony w drodze przetargu. W związku z powyższym ustalenie przez Sąd istnienia stosunku dzierżawy na czas nieoznaczony stanowiłoby obejście normy prawnej wyrażonej w przepisie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast w myśl przepisu art. 58 § 1 k.c. czynność prawna mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, iż ustalenie istnienia stosunku dzierżawy na czas nieoznaczony w przedmiotowym stanie faktycznym byłoby sprzeczne nie tylko z ujawnioną i wyraźną wolą wydierżawiającego, lecz stanowiłoby obejście przepisów ustawy o konieczności zawarcia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony po przeprowadzeniu przetargu. Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 189 k.p.c. w zw. 674 k.c. i art. 694 k.c. stosowanych a contrario Sąd oddalił zarówno.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 2 i § 12 ust. 1 pkt. 1 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.2013.490) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądził od przegrywającego proces powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł, co stanowi koszty zastępstwa procesowego.