

Sygn. akt VI Ga 186/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Sędziowie: SO Barbara Frankowska

SO Anna Harmata (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: K. M. (1)

przeciwko: Gminie R.

o ustalenie wypowiedzenia umowy dzierżawy za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w P.

V Wydziału Gospodarczego z dnia 2 lutego 2016 r., sygn. akt V GC 347/15

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanego Gminy R. na rzecz powódki K. M. (1) kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Anna Harmata SSO Andrzej Borucki SSO Barbara Frankowska

Sygn akt VI Ga 186/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 września 2016r.

Pozwem wniesionym w sprawie K. M. (1) wniosła o ustalenie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy dzierżawy nr RG.MK (...) działki nr (...) położonej w W. złożonego powódce przez pozwaną Gminę R. w dniu 25.09.2014 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podała, że zawarła z pozwanym .umowę dzierżawy działki nr (...) położonej w W. na okres 10 lat. W umowie wskazano przyczyny rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Pomimo, iż postanowienia umowy nie zostały przez powódkę naruszone, pozwany jako wydzierżawiający złożył w dniu 25.09.2014 r. oświadczenie o rozwiązaniu łączącej strony umowy bez wypowiedzenia powołując jako przyczynę rozwiązania umowy niespełnienie deklaracji złożonej Radzie Gminy R. na posiedzeniu w dniu 18.08.2011 r. przez męża powódki J. M.. Zdaniem

powódki złożone oświadczenie o wypowiedzeniu było niezgodne z prawem i stanowiło próbą niezgodnego z prawem utrudniania jej przez pozwanego prowadzenia przez nią działalności gospodarczej.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwany zarzucił, iż powódka nie wykazała interesu prawnego we wniesieniu powództwa o ustalenie. Ponadto w ocenie pozwanego złożone oświadczenie o wypowiedzeniu zawartej umowy było uzasadnione. Zawarcie umowy dzierżawy było bowiem poprzedzone wyrażeniem zgody przez Radę Gminy, przed podjęciem uchwały o przeznaczeniu nieruchomości do dzierżawy jako jeden z warunków radni wskazywali by mąż powódki płacił podatki w Gminie R. i warunek ten został przez niego zaakceptowany w imieniu żony, nie został on jednak spełniony, co uzasadniało rozwiązanie umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Wyrokiem z dnia 15.12.2014r. (sygn. akt V GC 423/14) Sąd Rejonowy w P. V Wydział Gospodarczy uwzględnił w całości wniesione powództwo.

Od wydanego wyroku pozwany wniósł apelację.

Na skutek wniesionej apelacji Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 11.08.2015 r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu I instancji przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd II instancji uznał, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy polegającej na ustaleniu czy rozwiązanie umowy dzierżawy było bezskuteczne na tle zapisów rzeczywistej treści umowy łączącej obie strony ocenianej przez pryzmat okoliczności wynikających z istoty art. 65 § 2 k.c. zobowiązując Sąd I instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron w zakresie wskazanym przez pozwanego w odpowiedzi na pozew z uwzględnieniem okoliczności i całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego celem ustalenia rzeczywistej woli i zamiaru obu stron oraz celu zawieranej umowy dzierżawy oraz czy w świetle tak ustalonych okoliczności pozwany mógł rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

W ponownym rozpoznaniu sprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z zeznań świadka J. M. oraz stron. W dniu 2 lutego 2016r. wydał wyrok, którym ustalił, że wypowiedzenie umowy dzierżawy nr RG.MK (...) z dnia 7.02.2012r. złożone powódce K. M. (1) przez Wójta Gminy R. w dniu 25.09.2014r. było bezskuteczne (I) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 722 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (II). Postanowieniem z dnia 11 maja 2016r. Sąd Rejonowy na skutek złożonego przez powódkę zażalenia uchylił pkt II wyroku i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1022 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 900 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powódki. W uzasadnieniu wydanego wyroku Sąd Rejonowy ustalił, iż dnia 7.02.2012 r. pomiędzy Gminą R., reprezentowaną przez Wójta Gminy R. - T. K. (1) jako wydzierżawiającym, a K. M. (1) prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą W. W. w J., zwaną dzierżawcą, została zawarta umowa dzierżawy działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w W. Gmina R., zawarta na okres 10 lat. W § 2 umowy ustalono, iż dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim. Jeżeli dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy, wydzierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie bez zastosowania terminu wypowiedzenia. W § 3-5 zawartej umowy strony ustaliły, iż dzierżawca nie może bez zgody wydzierżawiającego wznosić na dzierżawionych gruntach budynków i wycinać lasu oraz jest zobowiązany zagospodarować nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem oraz opłacać czynsz dzierżawy i podatek. Zawarcie umowy poprzedziło złożenie przez powódkę K. M. (1) wniosku do Wójta Gminy R. T. K. (2) o wydzierżawienie tego gruntu na okres 10 lat. Wyrażenie zgody na dzierżawę gruntu odbyło się po wyrażeniu uprzedniej zgody przez Radę Gminy R.. W szczególności w tym zakresie w dniu 18.08.2011 r. odbyło się posiedzenie Rady Gminy, na którym obecny był mąż powódki J. M.. Na posiedzeniu Rady Gminy J. M. stwierdził, iż: „sam może zdecydować, gdzie będzie płacił podatek, dlatego w przyszłym roku - przeniesie podatki i będzie płacił w gminie". Na pytanie jednego z radnych czy tą deklarację można zapisać w umowie Wójt Gminy R. T. K. (2) stwierdził, iż Pan M. jest osobą słowną i zapis taki nie jest konieczny, po czym Rada Gminy podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na dzierżawę spornej nieruchomości. Następnie w zakresie dzierżawy tego gruntu został przez pozwaną gminę ogłoszony przetarg, do którego przystąpienia jedynym warunkiem było wpłacenie wadium. Takie wadium wpłaciła jedynie powódka, której złożona oferta była również jedyną w przedmiocie ogłoszonego

przetargu. Następnie po wyborze oferty powódki została przez strony zawarta wyżej wymieniona umowa dzierżawy. W warunkach przetargu ani w samej umowie dzierżawy nie znalazł się zapis mówiący o konieczności płacenia przez dzierżawcę podatku od środków transportu w Gminie R.. K. M. (1) po zawarciu umowy dzierżawy nie płaciła podatku od środków transportu w Gminie R., gdyż prowadzi działalność gospodarczą w J. i tam opłaca ten podatek. Stwierdziła, iż deklaracje składane przez jej męża na sesji Rady Gminy nie mogą być dla nie wiążące gdyż prowadzi samodzielnie działalność gospodarczą i w tym zakresie nie upoważniała swojego męża do składania jakichkolwiek deklaracji w jej imieniu. Pismem z dnia 8.09.2014 r. Przewodniczący Rady Gminy R. działając w imieniu Rady Gminy R. zwrócił się do Wójta Gminy R. o zerwanie umowy dzierżawy zawartej z powódką ze skutkiem natychmiastowym w związku z niedotrzymaniem deklaracji złożonej przez J. M. na sesji Rady Gminy o przeniesieniu przez dzierżawcę opłacania podatku od środków transportu do Gminy R. od 2012 r. Pismem z dnia 25.09.2014 r. Wójt Gminy R. T. K. (2) wypowiedział powódce K. M. (1) zawartą umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia z uwagi na niespełnienie deklaracji złożonej Radzie Gminy na posiedzeniu w dniu 18.08.2011 r. przez J. M.. W międzyczasie Wójt Gminy R. utrudniał powódce rozpoczęcie na przedmiotowym gruncie działalności polegającej na wydobywaniu kopalin ze złoża zlokalizowanego w granicach działki . Zważywszy na ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Przytaczając art. 673§ 3 k.c w zw z. z art. 694 kc wskazał, iż jeśli czas trwania dzierżawy został przez strony oznaczony, zarówno wydzierżawiający , jak i dzierżawca mogą wypowiedzieć dzierżawę w wypadkach określonych w umowie. Strony zawarły umowę dzierżawy z dnia 07.02.2012 r. na czas oznaczony 10 lat. W treści tej umowy w szczególności w jej § 2 nie wskazano warunku jej rozwiązania bez terminu wypowiedzenia dotyczącego przeniesienia przez dzierżawcę opłacania podatku od środków transportu do Gminy R.. W konsekwencji pismo z dnia 25.09.2014 r. Wójta Gminy R. T. K. (2) wypowiedzujące powódce K. M. (2) zawartą umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z uwagi na niespełnienie deklaracji złożonej Radzie Gminy na posiedzeniu w dniu 18.08.2011 r. przez męża powódki J. M., należało uznać za bezskuteczne. Sąd wskazał, iż zgodnie z § 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje przez gminę w drodze przetargu. Odpowiednia rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, przy czym zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym w sytuacji gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony powyżej 3 lat których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, zastosowanie znajdzie zasada, zgodnie z którą wymagana jest indywidualna uchwała rady gminy, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) usg. a więc uchwała wyrażająca zgodę na zawarcie kolejnej umowy. Przy czym odstąpienie od trybu przetargowego będzie możliwe wyłącznie w sytuacji podjęcia przez właściwą radę gminy odpowiedniej uchwały - na mocy art. 37 ust. 4 ugn w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a) usg - o charakterze indywidualnym - tzn. odnoszącej się do konkretnej nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, wyrażającej tak zgodę na zawarcie kolejnej umowy przez strony, jak i zgodę na bezprzetargowy tryb jej zawarcia. Rada Gminy w R. w dniu 18.08.2011 r. nie wydała zgody o charakterze indywidualnym na zawarcie umowy dzierżawy bez trybu przetargowego z konkretną stroną jaką była powódką K. M. (1) na określonych warunkach, zaś w zakresie dzierżawy przedmiotowej działki został ogłoszony przetarg na jej dzierżawę, którego jedynym warunkiem do jego przystąpienia było wpłacenie wadium. Stąd Gmina R. nie może skutecznie powoływać się nie niewiążące deklaracje J. M. złożone na sesji Rady Gminy w dniu 18.08.2011 r. dotyczące płacenia przez jego żonę K. M. (1) podatku od środków transportu od 2012 r. w Gminie R. i wskazywać to jako uzasadnioną i skuteczną podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy łączącej strony w dniu 25.09.2014 r. Sąd Rejonowy nie podzielił również zarzutu pozwanego dotyczącego braku wykazania przez powódkę interesu prawnego w złożeniu powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. skoro konsekwencją wypowiedzenia umowy dzierżawy było żądanie, które zostało zawarte już w piśmie pozwanego z dnia 25.09.2014 r. , tj. wydania przez powódkę spornej nieruchomości. Istniał zatem po stronie powódki interes prawy w domaganiu się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy. Apelację do wydanego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok ten w całości i zarzucając: 1. sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie nie zaistniała żadna ze wskazanych w umowie przesłanek umożliwiających jej rozwiązanie bez wypowiedzenia.

2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 6 k.c poprzez przyjęcie, że pozwany nie wykazał, że w przedmiotowym stanie faktycznym przysługiwało mu uprawnienie do rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia,
3. naruszenie prawa materialnego poprzez nie zastosowanie art. 65 § 2 k.c. i dokonanie wykładni zawartej umowy dzierżawy zgodnie z rzeczywistym zamiarem stron i celem umowy,
4. naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 673 § 3 k.c w zw. z art. 694 k.c. w sytuacji gdy przepisy normują wypowiedzenie umowy nie zaś jej rozwiązanie bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Sąd Okręgowy zważył co następuje : Apelacja powoda nie jest uzasadniona. Sąd Rejonowy stosownie do wytycznych udzielonych przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wydanego wyroku z dnia 11 sierpnia 2015r. uzupełnił postępowanie dowodowe w zakresie dowodu z przesłuchania świadka J. M. oraz stron i w świetle całokształtu materiału dowodowego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, wywodząc na ich podstawie właściwe skutki prawne. Istotę sprawy stanowiło rozstrzygnięcie czy strony umowy swą zgodną wolą objęły w ramach zawieranej umowy dzierżawy zobowiązać się powódki K. M. (1) do zapłaty podatku od środków transportu w gminie R.. Umowa dzierżawy pomiędzy stronami została zawarta w formie pisemnej w dniu 7 lutego 2010r. Została ona zawarta na czas oznaczony, tak więc Sąd Rejonowy właściwie wywiódł zastosowanie treści art. 673 § 3 kc w zw. z art. 694 kc, przy czym brak podstaw dla podzielenia argumentacji apelującego, iż normy te przewidują instytucję wypowiedzenia, a nie rozwiązania umowy, a tym samym w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowanie, sam ustawodawca bowiem nie wyodrębnia w sposób wyraźny tych dwóch instytucji, nie tworząc dla nich odrębnego unormowania, cel rozwiązania umowy w postaci unicestwienia skutku obowiązywania umowy jest w niniejszej sprawie jednoznaczny, a tym samym należy go utożsamiać z wypowiedzeniem umowy, analogicznym jak w art. 671 kc tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Strony w umowie § 2 określiły, iż jeżeli dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy, wydzierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie bez zastosowania terminów wypowiedzenia. Rolą pozwanego w niniejszym postępowaniu było więc wykazanie spełnienia wyżej wymienionej przesłanki, a więc wykazanie, że dzierżawca nie dotrzymał warunków umowy. Pozwany wskazywał, iż niedotrzymanie warunków umowy polegało na tym, iż pomimo zobowiązania dzierżawca nie opłacił podatku od środków transportu w gminie R.. Z umowy pisemnej zawartej pomiędzy stronami nie wynikało, aby powódka do niniejszego się zobowiązała i brak opłacania przez nią podatków w gminie R. stanowił jednocześnie naruszenie umowy dzierżawy zawartej w dniu 7 lutego 2010r. Pozwany wskazał, iż powyższe zobowiązanie stanowiło przesłankę bądź warunek zawarcia przedmiotowej umowy. Nawet jednak jeśli przyjąć ten tok rozumowania to brak podstaw dla podzielenia również tego argumentu, skoro podjęta uchwała dotyczyła przeznaczenia nieruchomości do dzierżawy w drodze przetargu, tym samym brak podstaw do odpowiedzialnego stwierdzenia, iż podstawę podjęcia tej uchwały było zobowiązanie się J. M. do zapłaty podatków w gminie, na tym etapie bowiem nie było wiadomo ile osób przystąpi do przetargu i przede wszystkim kto ten przetarg wygra. Przetarg został rozpisany, przy czym jedynym warunkiem dla przystąpienia do tego przetargu była wpłata wadium. Nie wymagano deklaracji zapłaty podatków w gminie, niniejszy wymóg nie został również ujęty w umowie. Brak więc podstaw dla przyjęcia, iż złożone na sesji w dniu 18 sierpnia 2011r. przez J. M. oświadczenie stanowiło element umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 2012r. skoro w umowie brak takiego zobowiązania, niezależnie od tego że w sprawie nie wykazano, aby J. M., składając niniejsze oświadczenie działał imieniem K. M. (1). Zeznania jedynie wójta Gminy, przy zaprzeczeniu powódki, były w tym zakresie niewystarczające. Tym samym brak było podstaw dla przyjęcia, iż poprzez brak opłacenia podatków w gminie powódka nie dotrzymuje warunków umowy dzierżawy, co implikowało stwierdzenie, iż oświadczenie Wójta z dnia 25.09 2014r. co do rozwiązania przedmiotowej umowy było bezpodstawne. Ustalenia poczynione w tym zakresie przez Sąd Rejonowy zarówno faktyczne jak i prawne

były prawidłowe. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na mocy art. 385 kpc , o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc i 108 par. 1 kpc.