

Sygnatura akt VIII Ga 148/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Górski (spr.)

Sędziowie: SO Agnieszka Woźniak

SR del. Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: stażysta Anna Galara

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. T.

przeciwko M. M.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 20 stycznia 2015 roku, sygnatura akt XI GC 885/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1. 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

(...)

Sygn.akt VIII Ga 148/15

UZASADNIENIE

Powód W. T. żądał w niniejszej sprawie nakazania pozwanemu M. M. aby wydał powodowi zajmowaną nieruchomość o numerze KW (...) - działkę nr (...) o powierzchni 0,4440.ha, położoną w obrębie 9 m. G., przy ul. (...) Legionów 5. W uzasadnieniu wskazał, że jest wieczystym użytkownikiem działki, a łączące strony umowy dzierżawy oraz umowa przedwstępna wygasły.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości wywodząc, że stanowisko powoda o wygaśnięciu obu umów nie ma podstaw prawnych. Brak zawarcia umowy przyrzeczonej spowodowany jest tylko i wyłącznie stanowiskiem powoda. Umowa dzierżawy nadal obowiązuje, a pozwany jest upoważniony na jej podstawie do dalszego korzystania z gruntu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

Orzeczenie oparto o następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość położona w obrębie 9 miasta G., przy ul. (...) Legionów 7 na działce nr (...) o powierzchni 0,4440 ha, stanowi własność gminy G., a jej użytkownikiem wieczystym jest powód. Dla ww. nieruchomości księgę wieczystą (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Goleniowie.

Powód prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowe (...) *REM W. T.. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą, używając firmy (...).

Strony zawarły w dniu 3 marca 2008 r. przedwstępną umowę sprzedaży wieczystego użytkowania nieruchomości o ówczesnym numerze księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie, o numerze działki (...), obręb 9 miasta G., położonej w G. przy ul. (...) Legionów, o powierzchni 0,6440 ha. Zgodnie z treścią § 2 tej umowy ustalono, że sprzedaż wieczystego użytkowania działki opisanej w § 1 pkt 2 nastąpi w terminie 6 miesięcy od uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości na planowane funkcje całej nieruchomości, a termin ten może ulec przedłużeniu o ewentualną zwłokę w postępowaniu administracyjnym w sprawie podziału działki nr (...).

W dniu 14 kwietnia 2008 r. W. T. zawarł z M. M. umowę dzierżawy nieruchomości. Przedmiotem dzierżawy była zgodnie z § 1 umowy działka numer (...) o powierzchni 0,6440 ha, położona w G. przy ul. (...) Legionów, zabudowana trzema garażami murowanymi, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadził księgę wieczystą o numerze (...). W § 3 wskazano, iż umowa zostaje zawarta na czas określony, od 14 kwietnia 2008 r. do zawarcia umowy właściwej, co nastąpi zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości. Czynsz miesięczny ustalono na 500zł netto.

Dnia 22 października 2008 r. Burmistrz Gminy G. wydał decyzję sygn. akt (...) (...) - (...) w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położonej w obrębie numer 9 miasta G., przy ul. (...) Legionów, zatwierdzając podział działki numer (...) o powierzchni 0,6440 ha stanowiącej własność Gminy G. w wieczystym użytkowaniu W. T., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Zgodnie z tą decyzją powstały działki o numerach: 64/3 o powierzchni 0,2000 ha oraz 64/4 o powierzchni 0,4440 ha. W dniu 19.03.2008 r. Burmistrz Gminy G. wydał decyzję nr (...), na mocy której ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw AD*REM. Z kolei w dniu 22.10.2008 r. Burmistrz Gminy G. wydał decyzję w przedmiocie podziału działki nr (...) o powierzchni 0,6440 ha, w wyniku której powstały działki o numerach: 64/3 o powierzchni 0,2000 ha oraz 64/4 o powierzchni 0,4440 ha. Niniejsza decyzja stała się ostateczna z dniem 05 listopada 2008 r. Zgodnie z treścią przedwstępnej umowy sprzedaży wieczystego użytkowania nieruchomości z dnia 3 marca 2008 r., zawartej pomiędzy M. M., a W. T., ziścił się warunek do sprzedaży wydzielonej części nieruchomości o numerze działki (...) i powierzchni 0,4440 ha.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, choć strony wielokrotnie wymieniały się listami w tym przedmiocie. Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy pozwany nie wzywał powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie proponował mu też terminu zawarcia tej umowy, bowiem czekał na inicjatywę powoda. Powód polecił swojemu pracownikowi R. R. przeprowadzenie rozmów z pozwanym na temat zawarcia umowy przeniesienia wieczystego użytkowania zgodnie z umową przedwstępną z dnia 3 marca 2008. Po rozmowach telefonicznych pozwany i R. R. spotkali się na przełomie września i października 2009. Celem tego spotkania było zaproponowanie przez powoda pozwanemu nowych warunków zapłaty ceny, co prawda w wysokości uzgodnionej w umowie przedwstępnej, natomiast płatnej jednorazowo. Pozwany się na to nie zgodził, toteż powód wystąpił do pozwanego z listem z dnia 4 listopada 2009 o jednoznaczne określenie stanowiska co do zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej i zaproponowanie warunków na jakich byłby skłonny zakupić prawo wieczystego użytkowania nieruchomości.

Pozwany odpowiedział, że jest gotów do zawarcia umowy przyrzeczonej za ustaloną cenę w miejscu i czasie dogodnym dla powoda, a jedynym warunkiem jest wystawienie przez powoda faktury VAT. W związku z powyższym powód listem z dnia 19 listopada 2009 powiadomił pozwanego, że data podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej została umówiona na dzień 26 listopada 2009 o godzinie 10.00 w kancelarii notarialnej notariusza C. P. w S..

Jednocześnie przesłał fakturę pro-forma nr 9/10 wyrównującą cenę umowną za prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, przyjmując jej rzeczywistą powierzchnię 4.400 m². W fakturze tej wskazana została kwota ceny użytkowania wieczystego działki objętej umową przedwstępną, pomniejszona o uiszczoną zaliczkę, w wysokości 337.600 złotych, obliczona według stawki 80 złotych za 1 m². Jako termin zapłaty wskazana została w niej data 24 listopada 2009. W piśmie do powoda z dnia 19 listopada 2009 pozwany stwierdził, że żądanie zapłaty kwoty ceny jednorazowo jest niezgodne z umową przedwstępną. Wyraził domniemanie, że powód miał na myśli kwotę podatku VAT od ceny, w związku z tym zwrócił się do powoda o odpowiedź czy jest gotów do realizacji umowy na warunkach zawartych w umowie przedwstępnej. Pozwany nie stawiał się w wyznaczonym przez pozwanego terminie w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 30 listopada 2009 powód oświadczył pozwanemu, że w związku z niezrealizowaniem postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży oraz nieobecnością powoda u notariusza w dniu 26 listopada 2009 o godzinie 10.00, uważa umowę przedwstępną za niezrealizowaną przez pozwanego, a tym samym rozwiązaną. Dodał, że gdyby pozwany ponownie wyraził zainteresowanie przedmiotową nieruchomością to powinien złożyć ofertę opartą na rynkowej cenie, do dnia 14 grudnia 2009 roku, bowiem po tym terminie powód zgłosi prawo wieczystego użytkowania do publicznej sprzedaży. Pismem z dnia 11 grudnia 2009 pełnomocnik pozwanego ponowił wolę pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej po skorygowaniu przez powoda faktury pro-forma. Powód oświadczył, że obecnie oczekuje ceny jednostkowej w kwocie 150 złotych netto za 1 m², jako ceny rynkowej. Przesłał też pozwanemu fakturę korygującą na wpłaconą przez pozwanego zaliczkę deklarując zwrot tej kwoty po wskazaniu przez pozwanego konta. Pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 380.800 złotych tytułem odszkodowania za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej oraz o zwrot uiszczonej zaliczki. Zaznaczył, że odmawia podpisania aneksu do umowy przedwstępnej. Powód zapłacił pozwanemu 21.472 złotych, jako tytuł zapłaty podał fakturę-korektę nr 3/08 z 30 12 2009. Pismem z dnia 14 kwietnia 2010 pozwany nie zgodził się na zapłacenie ceny 130 złotych za 1 m², zaproponował zmniejszenie z 72 do 36 rat ceny określonej w umowie przedwstępnej, albo cenę 450.000 złotych rozłożoną na 4 raty.

W dniu 31 sierpnia 2010r Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie VIII GC 115/10 wydał prawomocny wyrok, w którym oddalił pozew M. M. przeciwko W. T. o zapłatę kwoty 356.072zł z tytułu niewykonania umowy przedwstępnej. Podstawą oddalenia powództwa było m.in. ustalenie, że to M. M. nie przystępując do umowy w wyznaczonym przez drugą stronę terminie nie wykonał obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Mimo bezskuteczności wielu poprzednich wystąpień, powód po raz kolejny wezwał pozwanego do wydania nieruchomości pismem z dnia 30 września 2013 r.

Powód zawezwał pozwanego do próby ugodowej, jednak w dniu 29 listopada 2013 r. w Sądzie Rejonowym w Goleniowie nie doszło do zawarcia porozumienia.

Pozwany wydał w 2013 r. powodowi nieruchomość o numerze księgi wieczystej i numerze działki (...), na której powód zbudował stację paliw.

Pozwany do chwili obecnej pozostaje w posiadaniu nieruchomości o numerze działki (...), położonej przy ul. (...) Legionów 5 w G..

W świetle tych ustaleń Sąd uznał powództwo za uzasadnione. Żądania pozwu Sąd zakwalifikował i ocenił w płaszczyźnie normy art. 222 k.c.

Zdaniem sądu bezspornie strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości objętej pozvem w dniu 14 kwietnia 2008r do której zastosowanie znajduje art. 693 k.c. i n, a grunt został pozwanemu wydany. Jako kluczowy dla oceny sprawy Sąd uznał §3 umowy zgodnie z którym umowa zawarta jest na czas określony od 14 kwietnia 2008r do zawarcia umowy właściwej, co miało nastąpić zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży tej nieruchomości. W umowie przedwstępnej wskazano natomiast w §2, że sprzedaż wieczystego użytkowania działki nastąpi w terminie 6 miesięcy od uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości na planowane funkcje całej nieruchomości. Termin ten mógł ulec przedłużeniu o ewentualną zwłokę w postępowaniu administracyjnym w sprawie podziału działki.

Sąd wskazał, że określony w umowie termin 6 miesięcy upłynął z dniem 22 maja 2009r, a do sprzedaży nigdy nie doszło.

W ocenie Sądu zapis §3 umowy dzierżawy w zakresie dotyczącym zakończenia jej trwania interpretować należy jako oznaczający moment jej trwania do chwili zawarcia umowy sprzedaży zgodnie z umową przedwstępną. Zgodnie z umową przedwstępną umowa właściwa miała być natomiast zawarta w terminie 6 miesięcy od spełnienia wymogów administracyjnych ewentualnie przedłużonego o zwłokę w postępowaniu administracyjnym, której nie było. Sąd stwierdził, że zawarcie umowy właściwej jedynie w ciągu owych 6 miesięcy byłoby zgodne z wymogami umowy przedwstępnej (do tego odwołuje się §3 umowy dzierżawy). Zdaniem Sądu zawarcie umowy właściwej na innych warunkach lub w innym terminie nie ma znaczenia dla trwania umowy dzierżawy. Za powyższą interpretacją przemawia również fakt, że umowę przedwstępną zawarto w zwykłej formie pisemnej i na jej podstawie żadna ze stron nie mogła przed Sądem domagać się zawarcia umowy właściwej. Z założenia umowa dzierżawy miała trwać krótko. Potwierdza to także bardzo niska wysokość czynszu w kwocie 500zł miesięcznie, która nijak ma się do stawek rynkowych i nie pokrywa nawet podatku.

W rezultacie wobec bezskutecznego upływu terminu 6 miesięcy przyjąć należy, że umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu. Sąd zaznaczył, że upływ tego terminu nie spowodował od razu wygaśnięcia umowy przedwstępnej. Dla ustalenia czasu trwania umowy dzierżawy miał jednak zasadnicze znaczenie. W ocenie Sądu roszczenia powstałe z umowy przedwstępnej nie mają wpływu na czas trwania umowy dzierżawy.

Sąd stwierdził też, że nawet gdyby przyjąć, iż umowa dzierżawy obowiązuje przez czas trwania umowy przedwstępnej to i tak uprawnienia z umowy przedwstępnej wygasły i nie stoi to w sprzeczności z przywoływanym przez pozwanego oraz w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego z dnia 31 sierpnia 2010r (w sprawie o sygn. akt VIII GC 115/10) orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r (sygn. akt III CK 344/05). Strony z uwagi na formę umowy przedwstępnej nie mogły i nie mogą dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. M. M. nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze, gdyż Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 31 sierpnia 2010r je prawomocnie oddalił, wskazując, że do braku realizacji umowy właściwej doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, gdyż powód prawidłowo wzywał do jej zawarcia. Odwołując się do treści art. 93 k.c. sąd przyjął, że jego działania były sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż wykazując brak woli zawarcia umowy przyrzeczonej korzystał z gruntu jako dzierżawca na niezwykle atrakcyjnych, nierynkowych warunkach.

Sąd zaznaczył, że W. T. z ostrożności podniósł w niniejszej sprawie także zarzut przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej. W związku z tym brak jest podstaw do przyjęcia, że umowa przedwstępna nadal wiąże strony, a w szczególności, aby na jej podstawie pozwanemu przysługiwały jakieś skuteczne względem powoda roszczenia. Jeżeli więc umowa przedwstępna nie wiąże stron to tym samym rozwiązaniu uległa także umowa dzierżawy.

Sąd dodał, że judykatura i doktryna aktualnie dość zgodnie odmawiają umowom przedwstępnym charakteru kontraktu wzajemnego z uwagi na ich przygotowawczy charakter oraz brak elementu odpłatności między świadczeniem stron umowy przedwstępnej niezbędnego dla umów wzajemnych. W konsekwencji czego, przy zwłoce zobowiązanego nie jest możliwe zastosowanie art. 491 k.c. i odstąpienie od umowy. Przyjęcie więc, że umowa przedwstępna nadal obowiązuje, a w związku z tym trwa też umowa dzierżawy zawarta na czas określony prowadziłoby do nieakceptowanych skutków. Powód nie mógłby w żaden sposób zakończyć umowy przedwstępnej i umowy dzierżawy. Nie może bowiem dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem, proponował jej zawarcie ale pozwany nie skorzystał z oferty, roszczenia uległy przedawnieniu, prawa i obowiązki są dziedziczne. Wypowiedzieć umowy dzierżawy nie może, bo jest zawarta na czas określony, a w umowie nie przewidziano takiej możliwości. Nie zachodzi też żadna z przesłanek ustawowych do rozwiązania umowy dzierżawy.

Zaistniała sytuacja jest przy tym odmienna od wskazanej w przywołanym przez pozwanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003r sygn. akt II CKN 6/01, gdyż wyrok ten dotyczy stanu gdzie moment końcowy trwania umowy określał koniec życia dzierżawcy, a więc element pewny. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie zachodzi, a powód i nawet jego następcy byłiby faktycznie pozbawieni możliwości zakończenia trwania umowy dzierżawy. Zaznaczyć

należy, że Sąd nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego z uzasadnienia wyroku w sprawie VIII GC 115/10 (na k.10), co do tego, że umowa dzierżawy nie została rozwiązana. W tym zakresie Sąd nie jest związany wyrokiem Sądu Okręgowego, gdyż kwestia ta nie była podstawą oddalenia powództwa, a jedynie stanowi wyrażenie poglądu na kwestię dodatkową. Przywołane przez Sąd Okręgowy orzeczenie Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2005r dotyczy tylko tego, że po upływie terminu zawarcia umowy aktualizują się uprawnienia stron umowy przedwstępnej, a także rozpoczyna bieg termin przedawnienia. W niniejszej sprawie żadnych uprawnień z umowy przedwstępnej już nie ma, a termin przedawnienia dawno upłynął. Nadto powód podniósł zarzut przedawnienia. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zasadnym jest dokonanie wykładni i ustalenie czasu trwania umowy dzierżawy tak jak przedstawiono we wcześniejszej części uzasadnienia.

Wreszcie Sąd wskazał też, że w sytuacji gdyby w wyniku procesu wykładni przyjąć że umowa dzierżawy ma jednak charakter umowy na czas nieokreślony, to powód wielokrotnie przed procesem w sposób jednoznaczny wyrażał wolę jej zakończenia i domagał się wydania gruntu, co potwierdził nawet pozwany w trakcie przesłuchania. Ewentualny termin wypowiedzenia do chwili wyrokowania również więc już upłynął.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając orzeczenie w całości i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia

Wyrokowi zarzucono:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż w zaistniałym stanie faktycznym zawarta przez strony umowa przedwstępna nie wiąże już stron, w konsekwencji czego rozwiązaniu uległa również umowa dzierżawy, pomimo iż umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, zaś strony nie przewidziały możliwości jej wcześniejszego rozwiązania;

2) naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 65 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego

poprzez jego błędną wykładnię i nieuwzględnienie zamiaru, jaki miały strony zawierające umowy objęte niniejszym postępowaniem, mimo iż przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę przede wszystkim właśnie to, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy;

3) naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 704 Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że łącząca strony umowa dzierżawy zawarta na czas określony mogła ulec wcześniejszemu rozwiązaniu, pomimo iż umawiające się strony nie przewidziały takiej możliwości, a tym samym rozwiązanie przedmiotowej umowy może nastąpić tylko wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta, chyba że umowa ta zostałaby rozwiązana za zgodnym porozumieniem stron, co nie ma miejsca w niniejszym stanie faktycznym;

4) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż powód wywiązał się z obowiązku wykazania okoliczności, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw dla takiego stanowiska;

5) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 §1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważanie zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że roszczenie powoda jest zasadne, pomimo iż przedłożone dowody nie pozwalają na przyjęcie, że w okolicznościach niniejszej sprawy powód udowodnił swoje roszczenie, gdyż: łączący strony stosunek prawny nadal trwa, a tym samym powód nie może żądać wydania będącego w posiadaniu pozwanego gruntu.

W uzasadnieniu wskazano, że bezspornym jest, iż w dniu 3 marca 2008 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży wieczystego użytkownika nieruchomości składającej się wówczas z działki nr (...) o powierzchni 0,644 ha. Jednocześnie w dniu 14 kwietnia 2008 r. między stronami doszło do zawarcia umowy dzierżawy w/w nieruchomości. Czynsz dzierżawny określono na kwotę 500 złotych miesięcznie, powiększony o podatek VAT, obejmujący podatek od nieruchomości oraz opłatę za jej wieczyste użytkowanie.

Podkreślono, iż umowa została zawarta na czas określony - od dnia 14 kwietnia 2008 r. do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z treścią umowy przedwstępnej.

Zaznaczono, iż kodeks cywilny nie definiuje pojęcia „czasu oznaczonego”, ani w sposób ogólny, ani dla potrzeb konkretnych stosunków zobowiązaniowych (w tym dzierżawy ani najmu - art. 659 § 1 kc). Decyzja, czy rzecz zostaje oddana do używania i pobierania pożytków na czas oznaczony, czy nieoznaczony, jest pozostawiona woli stron. Brak umownego określenia okresu, na jaki zawarto umowę, z zasady oznaczać będzie zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Zawarcie natomiast umowy na czas oznaczony wynikać musi z umowy. Dokonując wykładni zawartej przez strony umowy należy uznać, iż została ona zawarta na czas określony, gdyż strony określiły moment końcowy trwania tej umowy.

Sąd I instancji powinien brać pod uwagę, iż przyjęty przez strony czas trwania dzierżawy miał na celu zabezpieczenie interesów obydwu stron.

Umowa dzierżawy zawarta między stronami w niniejszej sprawie jest tak skonstruowana, że nie może powodować problemów interpretacyjnych. Nie powinno budzić wątpliwości, iż między stronami doszło do zawarcia umowy dzierżawy na czas oznaczony. Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego podkreślono, że termin końcowy umowy zawartej na czas oznaczony nie musi być wskazany co do dnia, lecz można go określić zdarzeniem, którego nastąpienie w konkretnej sytuacji przewidują umawiające się strony. Termin końcowy takiej umowy może być określony przez wskazanie konkretnego zdarzenia, jeżeli tylko nastąpienie tego zdarzenia jest - w ramach rozsądnych ludzkich oczekiwań - oczywiście pewne.

Zdaniem skarżącego w realiach niniejszej sprawy strony były umówione na zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Wyłącznie zmiana przez powoda ustalonych zasad płatności, jak i wątpliwości pozwanego co do treści umowy przyrzeczonej spowodowały, iż umowa finalna nie została zawarta, co nie zmienia faktu, iż pozwany w dalszym ciągu gotowy jest do jej zawarcia na pierwotnie umówionych warunkach. W toku postępowania przed Sądem Rejonowym również powód zadeklarował możliwość zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, jednakże przy uwzględnieniu aktualnych cen rynkowych. Powyższe nie zmienia faktu, iż zawierając umowę dzierżawy dla stron postępowania nastąpienie zdarzenia, określającego termin końcowy dzierżawy, było oczywiście pewne. Odmienna wykładnia postanowień umowy dzierżawy jest sprzeczna z treścią tej umowy i narusza reguły wykładni określone art. 65 § 2 kc.

Podkreślono też, że zastrzeżenie w umowie dzierżawy, zawartej na czas oznaczony, możliwości jej wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem, sprzeciwiałoby się niewątpliwie właściwości, czy inaczej naturze takiej umowy.

W tym świetle zakwestionowano stanowisko Sądu I instancji, iż skoro przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 3 marca 2008 r. przestała wiązać strony, to w efekcie powyższego rozwiązania uległa również umowa dzierżawy. Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym trwania tej umowy, a jedynie terminem spełnienia świadczenia. Oznacza to, że upływ tego terminu nie powoduje wygaśnięcia właściwego dla danej umowy roszczenia.

Dodano, że w toku niniejszego postępowania pozwany wskazał, iż między stronami prowadzone było postępowanie przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, Wydziałem VIII Gospodarczym. W zapadłym wówczas wyroku rozpoznający sprawę Sąd wyraźnie zaznaczył, iż stanowisko jakoby łączące strony umowy - przedwstępna i dzierżawy - uległy rozwiązaniu jest błędne. A contrario - umowy te nadal łączą strony niniejszego postępowania. Zdaniem skarżącego Sąd Rejonowy winien wziąć pod uwagę to stanowisko. Pozwany pierwotnie sam stanął na stanowisku, iż skoro zawarte umowy przestały wiązać, to tym samym może on dochodzić zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów. Dopiero na skutek zapadłego przez Sąd Okręgowy orzeczenia, w którym wskazano że twierdzenie pozwanego jest błędne, pozwany kierując się taką wykładnią dokonaną przez Sąd musiał uznać, że dzierżawa dalej wiąże strony.

W tym stanie prawnym zdaniem skarżącego, pozostaje on w posiadaniu nieruchomości, składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,4440 ha, położonej w obrębie 9 m. G. przy ul. (...) Legionów 5, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) na podstawie łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 14 kwietnia 2008 r.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie podzielać wywody i oceny zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Zdaniem powoda Sąd I instancji trafnie ocenił, że w okolicznościach niniejszej sprawy wobec bezskutecznego upływu terminu 6 miesięcy, rozwiązaniu uległa umowa dzierżawy.

Sąd I instancji uwzględnił też zamiar stron zawierających umowy oraz dokonał wnikliwej wykładni umów zawartych pomiędzy stronami, wskazał, że kluczowy dla oceny jest § 3 umowy dzierżawy a zamiarem stron było zawarcie krótkotrwałego wężła obligacyjnego, o czym świadczy umowne uwarunkowanie związane z decyzją administracyjną oraz niska wartość czynszu dzierżawnego. Sąd I instancji trafnie ocenił, że z założenia umowa dzierżawy miała trwać krótko, czego strony nie kwestionowały, a co potwierdza także bardzo niska wysokość czynszu w kwocie 500 zł miesięcznie, która jest niższa od stawek rynkowych i nie pokrywa nawet podatku.

Zdaniem powoda pozwany nie przedstawił przekonujących argumentów podważających stanowisko Sądu I instancji, iż zapis § 3 umowy dzierżawy w zakresie dotyczącym zakończenia jej trwania interpretować należy jako oznaczający moment jej trwania do chwili zawarcia umowy sprzedaży zgodnie z umową przedwstępną, a zgodnie z umową przedwstępną umowa właściwa miała być zawarta w terminie 6 miesięcy od spełnienia warunków administracyjnych. Jednocześnie Sąd I instancji ustalił, że wskazany termin 6 miesięcy upłynął z dniem 22 maja 2009 r., co nie budzi sporu między stronami. Sąd I instancji przedstawiając wyczerpujący wywód prawny uzasadnił z jakich względów uznał, że tylko zawarcie umowy właściwej w ciągu owych 6 miesięcy byłoby zgodne z wymogami umowy przedwstępnej (do tego odwołuje się § 3 umowy dzierżawy). W tych warunkach przekonujące jest stanowisko, że zawarcie umowy właściwej na innych warunkach lub w innym terminie nie ma znaczenia dla umowy dzierżawy.

Istotny jest również zdaniem powoda fakt oceny przez Sąd I instancji działania pozwanego jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego w odniesieniu do art.93 k.c., gdyż pozwany wykazując brak woli zawarcia umowy przyrzeczonej korzystał z gruntu jako dzierżawca na niezwykle atrakcyjnych, nierynkowych warunkach.

Dodano, że pozwany pominął również stanowisko Sądu I instancji co do braku podstaw do przyjęcia, że umowa przedwstępna nadal wiąże strony, a w szczególności, aby na jej podstawie pozwanemu przysługiwały jakieś skuteczne względem powoda roszczenia, który podniósł zarzut przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej. W tych warunkach jeżeli więc umowa przedwstępna nie wiąże stron, to tym samym rozwiązaniu uległa także umowa dzierżawy

Odwołanie się przez pozwanego do zarzutu naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 704 k.c. poprzez jego niezastosowanie nie jest usprawiedliwione. Przede wszystkim w okresie do 22 maja 2009 r. nie doszło do wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

Podkreślono, że zaskarżony wyrok dotyczy skorelowanych dwóch umów - dzierżawy oraz przedwstępnej i podzielono konstatację Sądu I instancji, że przyjęcie obowiązywania umowy przedwstępnej, a co za tym idzie dalszego trwania umowy dzierżawy prowadziłyby do nieakceptowanych skutków.

Jako istotne uwypuklono nadto ustalenia Sądu I instancji, że powód wielokrotnie przed procesem w sposób wyrażał wolę zakończenia umowy dzierżawy i domagał się wydania gruntu, w sytuacji gdyby w wyniku procesu wykładni przyjąć, że umowa dzierżawy ma charakter umowy na czas nieokreślony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Wstępnie należy podkreślić, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe i należycie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

W rezultacie ustalony stan faktyczny, stanowiący podstawę wydania wyroku, jest adekwatny do zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń Sądu Okręgowego. Wobec tego ustalenia przedstawione przez Sąd Rejonowy Sąd odwoławczy czyni częścią własnego uzasadnienia nie znajdując podstaw do ponownego ich szczegółowego uzasadnienia.

Jako trafną poczytać też należy kwalifikację prawną zgłoszonego żądania w płaszczyźnie normy art. 222 §1 k.c. Uzasadniona też jest wreszcie konkluzja Sądu I instancji co do braku skutecznego względem powoda uprawnienia pozwanego do władania nieruchomością objętą żądaniami pozwu.

Wobec braku sporu co do chronologii zdarzeń istotnych dla sprawy, zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało w istocie wyłącznie określenie skutków uzależnienia rozwiązania umowy dzierżawy od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pozwanemu w wykonaniu umowy przedwstępnej.

W obowiązującym porządku prawnym Sąd II instancji jako merytorycznie rozpoznający sprawę dokonuje własnej oceny materialnoprawnej poddanych pod osąd roszczeń w kontekście twierdzeń stron o faktach, zweryfikowanych w świetle zgromadzonego materiału procesowego.

Dokonując oceny (zasadniczej w świetle zarzutów i twierdzeń apelacji) kwestii znaczenia prawnego jakie należy przypisać umownemu zastrzeżeniu przyczyny rozwiązującej stosunek dzierżawy, stwierdzić należy wstępnie, że nie ma żadnych podstaw, by przyjąć, że doszło do zastrzeżenia terminu w rozumieniu normy art. 110 k.c.

Przy wykładni norm uzależniających skutki czynności prawnej od terminu przyjmuje się, że pojęcie to musi być oznaczone w czasie (a zatem przy zastosowaniu kryteriów obiektywnych) musi istnieć możliwość określenia (skonkretyzowania) punktu czasowego wyznaczającego zdarzenie, od którego uzależniono skutki czynności prawnej. Zgadzać się zatem z wywodami skarżącego co do nieistnienia konieczności wskazywania konkretnej daty jako terminu w rozumieniu przepisów k.c., pamiętać należy, że każdy inny sposób oznaczenia terminu musi w świetle kryteriów obiektywnych pozwalać na niewątpliwe określenie momentu, w którym nastąpią prawne skutki upływu terminu.

Skarżący powołując się na możliwość oznaczenia terminu poprzez wskazanie zdarzenia przyszłego, które strony w momencie zawarcia umowy dzierżawy uważały za pewne, pomija więc, że zdarzenie to (zawarcie umowy przyrzeczonej) polegało na złożeniu zgodnych oświadczeń woli przez obu kontrahentów. Zawarcie umowy przyrzeczonej jedynie więc subiektywnie (w momencie zawierania umowy dzierżawy) było uznane za pewne w przyszłości.

Takie zdarzenie nie może być jednak uznane za pewne przy zastosowaniu kryteriów obiektywnych, skoro jego zaistnienie zależy wyłącznie od przyszłego zachowania się stron umowy przedwstępnej.

Sąd Rejonowy trafnie dostrzegł też, że umowa przedwstępna nie została zawarta w formie kwalifikowanej, wymaganej dla ważności umowy przyrzeczonej, w związku z czym umowa przedwstępna wybierała wyłącznie skutki o których mowa w art. 390 §1 k.c.

W tym kontekście faktycznym stwierdzić należy, że zaistnienie zdarzenia, od którego strony uzależniały skutek w postaci ustania stosunku dzierżawy (zawarcie umowy przyrzeczonej) było uzależnione wyłącznie od zgodnej woli obu stron. Zdarzenie to, oceniane według kryteriów obiektywnych nie może być uznane za takie, które z pewnością wystąpi w dającej się przewidzieć przyszłości. Jako uzależnione wyłącznie od woli podmiotów musi być więc oceniane jako zdarzenie niepewne (takie, co do którego istnieje jedynie prawdopodobieństwo zaistnienia). To z kolei nakazuje zastrzeżenie to rozpatrywać w płaszczyźnie art. 89 k.c. w myśl którego z zastrzeżeniem wyjątków w

ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek).

W orzecznictwie zaakceptowano dopuszczalność konstrukcji tzw. warunku potestatywnego (warunku woli) wskazując, że zastrzeżenie takie winno być oceniane na podstawie art. 353¹ k.c. w zw. z art. 89 i następne k.c. (por. przede wszystkim postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2013 r. III CZP 85/12, OSNC 2013/11/132 i tam przedstawione wcześniejsze wypowiedzi judykatury).

Jeśli tak, to zastrzeżenie w umowie dzierżawy, które wiązało skutek jej rozwiązania z faktem zawarcia (przrzeczonej w umowie przedwstępnej) umowy sprzedaży nieruchomości powinno być traktowane jako warunek rozwiązujący (od którego zaistnienia uzależnione jest ustanie – w rozumieniu art. 89 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. - skutków zawartej umowy dzierżawy). Nie zmienia tej konkluzji użyte w umowie sformułowanie, przypisujące temu zdarzeniu znaczenie terminu końcowego. Zgodnie z treścią art. 65 §1 i §2 k.c. wykładnia umowy nie może bowiem opierać się wyłącznie na dosłownym jej brzmieniu lecz musi uwzględniać zarówno zgody zamiar stron i cel umowy, jak i treść przepisów prawa, ustalonych zwyczajów i zasad współżycia społecznego. Innymi słowy zastrzeżenie umowne w świetle przywołanych przepisów prawa nie może być kwalifikowane jako termin i musi być zgodnie z prawem oceniane w płaszczyźnie przepisów o warunku.

W tym świetle nie mogą być uznane za uzasadnione zarzuty skarżącego, których uzasadnienie opiera się o wspólną oś, jaką jest założenie, że umowa między stronami została zawarta na czas oznaczony a końcem terminu jej obowiązywania było zawarcie umowy przrzeczonej zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości.

Odniesić się należy z kolei do tej części argumentacji Sądu I instancji, która sprowadza się do przyjęcia, że strony zawarły umowę dzierżawy na czas oznaczony a termin stosunku dzierżawy był limitowany przez czas „obowiązywania” umowy przedwstępnej.

Argumentacja ta znajduje swoje uzasadnienie w niewątpliwym w świetle materiału procesowego, ścisłym związku funkcjonalnym między umową dzierżawy i umową przedwstępną, o której mowa w sprawie. Związek ten sugerować może, że umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony – do dnia, w którym miała zostać zawarta umowa przrzeczona (a więc do dnia upływu okresu sześciu miesięcy liczonego od momentu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, przy uwzględnieniu przewidzianych tam okoliczności przedłużających termin oraz opisanego wyżej warunku rozwiązującego umowę dzierżawy przed tą datą w przypadku wcześniejszego zawarcia umowy przrzeczonej).

W orzecznictwie przesądzono kwestię dopuszczalności zawierania umów z zastrzeżeniem warunku połączonego z terminem (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2007, II CSK 241/07). Przyjmuje się, że w takiej sytuacji prawne następstwa zastrzeżenia warunku powstaną wówczas, gdy ziści się on przed upływem zastrzeżonego terminu. Natomiast ziszczenie się warunku po upływie terminu pozostanie irrelevantne prawnie.

Odnosząc powyższą uwagę do treści umowy dzierżawy dostrzec należy, że w jej §3 określając termin, na jaki została zawarta, wprost odwołano się do czasu, w jakim miała zgodnie z umową przedwstępną zostać zawarta umowa przrzeczona. Wskazuje na to doprecyzowanie zawarte w §3 umowy dzierżawy, odwołujące się wprost do postanowień umowy przedwstępnej.

Nie przedstawiono żadnych dowodów, z których wynikałoby, iż strony zawierając umowę dzierżawy zakładały, że w przypadku bezskutecznego upływu terminu, w jakim miała zostać zawarta umowa przrzeczona, dzierżawa będzie obowiązywała przez czas nieokreślony pod warunkiem rozwiązującym zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Uwzględniając zatem stosownie do treści art. 65 §2 k.c. cel umowy dzierżawy i kontekst (okoliczności), w jakim została ona zawarta (a zwłaszcza związek z umową przedwstępną) przyjąć należy, że zasadnie Sąd Rejonowy uznaje, iż umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, który jednak nie był wyznaczony datą zawarcia umowy przrzeczonej

(jak to sugeruje pozwany) lecz datą, do której umowa ta miała być zawarta zgodnie z umową przedwstępną (na co wskazuje wyraźne odwołanie się w § 3 umowy do postanowień umowy przedwstępnej).

W rezultacie stwierdzić należy, że z chwilą uzyskania wymienianych w pozwie decyzji doszło do konkretyzacji treści umowy przedwstępnej jeśli chodzi o termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie było kwestionowane w sprawie, że termin ten upłynął bezskutecznie z dniem 22 maja 2009 roku. Jeśli tak to stwierdzić należy, że po upływie tego terminu ustał stosunek dzierżawy.

Oceny tej nie zmienia pogląd wyrażany w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 31 sierpnia 2010 roku w sprawie VIII GC 115/10. Podkreślić bowiem należy, że orzeczenie to nie rozstrzygało kwestii obowiązywania między stronami umowy dzierżawy lecz orzekło o roszczeniach wywodzonych z umowy przedwstępnej. Odmienna wykładnia postanowienia §3 umowy dzierżawy została dokonana jedynie na tle zasadniczych dla tamtego rozstrzygnięcia rozważań i nie został poparta szerszym uzasadnieniem. Jako taka nie może wpływać na ocenę materiału procesowego w niniejszej sprawie.

Niezależnie od tego stwierdzić jednak należy, że odrzucenie przedstawionej wyżej wykładni umowy dzierżawy w powiązaniu z umową przedwstępną i przyjęcie, że czas dzierżawy nie był determinowany przez okres, w jakim miała być zawarta umowa przyrzeczona, pozostaje bez wpływu na ocenę prawidłowości orzeczenia Sądu I instancji. Przyjęcie tej konkluzji nakazuje uznać, że między stronami doszło do zawarcia umowy dzierżawy na czas nieokreślony, ograniczonej warunkiem rozwiązującym w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie przewidzianym w tej umowie.

Przy uwzględnieniu takiej wykładni umowy dzierżawy argumentacja skarżącego (oparta o założenie, że umowa dzierżawy została zawarta na czas określony) również nie znajduje podstaw.

Trafnie Sąd Rejonowy w tym kontekście wskazuje na konsekwencje doręczenia pozwu zawierającego żądanie wydania i konieczność potraktowania tej czynności w sferze materialnoprawnej jako złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r. III CZP 39/97, OSNC 1997/12/191). Najpóźniej więc z chwilą doręczenia pozwu (16.10.2014) nastąpił skutek złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Stosownie do treści art. 316 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. Sąd odwoławczy bierze pod uwagę stan sprawy w chwili zamknięcia rozprawy. Stwierdzić należy, że skoro między doręczeniem pozwu a datą wyrokowania upłynął termin wypowiedzenia, to zaktualizowało się prawo żądania wydania nieruchomości i zaskarżony wyrok musi być uznany za prawidłowy.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów skarżącego, stwierdzić należy, że nie wykazano w apelacji, na czym miało polegać naruszenie art. 65 k.c. Jak wskazano wyżej z materiału procesowego nie wynikają żadne racje pozwalające na uznanie, że powiązanie czasu trwania stosunku dzierżawy z momentem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości może świadczyć o zawarciu umowy dzierżawy na czas oznaczony w rozumieniu przedstawionym przez skarżącego. Skarżący poza prezentacją własnego stanowiska nie podał żadnych argumentów, które pozwalałyby na przypisanie przyszłemu i ze swojej natury niepewnemu zdarzeniu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej, znaczenia terminu w rozumieniu przepisów k.c.

Z tej samej przyczyny nie można też uznać za uzasadniony zarzutu naruszenia art. 704 k.c. Zarzut ten opiera się także o niewykazane w toku postępowania apelacyjnego założenie, że umowa dzierżawy między stornami została zawarta na czas oznaczony a termin jej obowiązywania jeszcze nie upłynął.

O taką samą argumentację oparto też zarzut naruszenia normy art. 233 §1 k.p.c. Sąd odwoławczy nie znajduje podstaw, by przyjąć, że Sąd I instancji czyniąc ustalenia faktyczne ocenił dowody sprzecznie z paradygmatem swobodnej oceny o którym mowa w art. 233 §1 k.p.c. Kwestie podnoszone przez pozwanego jako dotyczące wykładni umowy podlegają ocenie w ramach zarzutu naruszenia art. 65 k.c.

Sąd Rejonowy nie naruszył też normy art. 6 k.c. Reguła rozkładu ciężaru dowodu określona tą normą może bowiem być naruszona jedynie wówczas, gdy Sąd przypisze negatywne konsekwencje niewykazania faktu istotnego dla rozstrzygnięcia w sferze prawnej strony, która nie była zobowiązana do udowodnienia tego faktu. Z treści apelacji nie wynika, by do takiego naruszenia doszło.

Norma art. 232 k.p.c. z kolei nakłada określone ciężary procesowe na strony. Zasadniczo to strony więc mogą swoim zachowaniem normę tą naruszyć. Sąd odwoławczy nie stwierdza, by w sprawie niniejszej doszło do naruszenia przez Sąd tej normy zwłaszcza przez uznanie za udowodnione twierdzeń w oparciu o które powód formułował powództwo

Z przedstawionych przyczyn stosując normę art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

Zawarte w punkcie II wyroku rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego znajduje oparcie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Powódka przegrała w całości postępowanie odwoławcze, jest zatem zobowiązana zwrócić pozwanej koszty poniesione przez nią w tym postępowaniu, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego.

W sprawie przed Sądem II instancji stronę pozwaną reprezentował pełnomocnik, który nie występował w postępowaniu przed Sądem Rejonowym. Stąd też wynagrodzenie reprezentującego pełnomocnika, ustalone zostało jako 75% stawki minimalnej adekwatnej dla wartości przedmiotu zaskarżenia, na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013 roku, poz. 461).