

Sygnatura akt: V GC 215/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 12 września 2016r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w V Wydziale Gospodarczym w składzie:

Przewodniczący: SSR Robert Roliński

Protokolant: Paulina Frelicka

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2016r. w Kaliszu

na rozprawie sprawy

z powództwa: A. D.

przeciwko: Miasto i Gmina P.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda **A. D.** na rzecz pozwanego **Miasta i Gminy P.** kwotę 3 617zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 03 lutego 2014r. powód A. D. wniósł o ustalenie, iż stosunek prawny na mocy zawartej w dniu 28 grudnia 1999r. umowy pomiędzy powodem a pozwanym nie wygasł i trwa nadal.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż w dniu 28.12.1999r. na podstawie wygranego nieograniczonego przetargu publicznego na dzierżawę nieruchomości, zawarł z Urzędem Miasta i Gminy w P. umowę dzierżawy. Na mocy tej umowy wydzierżawił nieruchomość położoną w P. przy ul. (...). Umowę dzierżawy zawarto na okres 10 lat. Według warunków przetargu, w przypadku, gdy wydzierżawiający poniesie nakłady przekraczające kwotę 100.000 zł., wówczas pozwana gwarantowała dzierżawcy prawo przedłużenia dzierżawy na kolejny okres 10 letni. Powód podał, iż takie nakłady poniósł, wobec czego umowa wygasa najwcześniej 28.12.2019r. Jednocześnie powód podał, iż w dniu 10.08.2004r. zawarto aneks do umowy pomiędzy pozwaną, powodem i poddzierżawiającym – (...) Sp. z o.o. z/s w P., z którego m.in. wynikało, że po upływie 10-letniego terminu umowy zostanie ona przedłużona o co najmniej 3 lata. Zdaniem powoda okoliczność ta nie zmienia faktu, iż z uwagi na spełnienie przez niego warunków z przetargu i umowy, przedmiotowa umowa została przedłużona na kolejne 10 lat.

(pozew k.3,27-28 akt)

W odpowiedzi na pozew z dnia 22.04.2016r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej podniósł, iż nie istnieją przesłanki pozwalające na uznanie, iż pomiędzy stronami istnieje stosunek zobowiązaniowy wynikający z zawartej w dniu 28.12.1999r. umowy dzierżawy. Pierwotnie umowa została zawarta na okres 10 lat tj. od 01.01.2000r. do 31.01.2010r. okres trwania umowy miał ulec przedłużeniu stosownie do § 5 umowy dzierżawy, jeśli nie będą stały na przeszkodzie przyczyny prawne. W wykonaniu powyższego zapisu strony zawarły w dniu 10.08.2004r. aneks do umowy, stosownie do którego strony uzgodniły, że po dniu

31.01.2010r. umowa miała zostać uznana za ponownie zawartą na okres kolejnych trzech lat, na warunkach obowiązujących w pierwszym dziesięcioletnim okresie. Tym samym strony ustaliły, że stosunek dzierżawy będzie obowiązywał do dnia 01.02.2013r. jako, że ten dzień był pierwszym, kolejnym dniem po upływie pierwotnego okresu, na jaki została zawarta umowa z dnia 28.12.1999r. Poza tym pełnomocnik pozwanej wskazał, iż strony podpisując protokół wydania przez powoda nieruchomości pozwanej w dniu 31 stycznia 2013r. zgodnie przyjęły, iż umowa z tym dniem przestaje obowiązywać. Dalej pełnomocnik podał, że żadne przepisy umowy, aneksu ani warunków przetargu, a także protokołu z przetargu nie zawierają postanowienia o przedłużeniu obowiązywania umowy na kolejne 10 lat, także w przypadku dokonania przez powoda nakładów na modernizację przedmiotu dzierżawy o wartości wyższej niż 100.000 zł.

(odpowiedź na pozew k. 126-128 akt)

Sąd poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Powód A. D. jest wpisany do (...) jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...). Powód w dniu 27.02.2015r. zawiesił działalność gospodarczą.

(dowód: wydruk z (...) k. 9 akt)

W roku 1999 Zarząd Miasta i Gminy P. ogłosił pisemny przetarg nieograniczony na wydzierżawienie hali położonej przy ul. (...) na okres minimum 10 lat z przeznaczeniem na działalność handlowa lub usługową. W treści ogłoszenia zawarto zapis, że w przypadku poniesienia nakładów na modernizację wyższych niż 100.000 zł. do proponowanego uruchomienia działalności pozwana gwarantuje dzierżawcy prawo przedłużenia umowy dzierżawy na następny okres. Powód spełnił warunki przetargu i został dopuszczony do przetargu części niejawniej.

(dowód: ogłoszenie k. 30 akt;

warunki przetargu k. 31-32 akt;

protokół k. 33-34 akt)

W dniu 28 grudnia 1999r. pomiędzy stronami została zawarta umowa dzierżawy, na mocy której pozwana oddała powodowi w dzierżawę na okres nie mniej niż na 10 lat tj. od 01.01.2000r. do 31.01.2010r. część działki o nr ewid. 822/2 wraz ze znajdującym się na niej budynkiem hali o pow. użytkowej 715 m², położonym przy ul. (...). Stosownie do § 5 umowy dzierżawy, pozwana oświadczyła, że po 10 latach nie odmówi przedłużenia umowy dzierżawy jeśli nie będą stały na przeszkodzie przyczyny prawne. Ponadto w myśl § 12 umowy po okresie dzierżawy powód zobowiązał się zwrócić pozwanej nieruchomość zmodernizowaną zgodnie z zatwierdzonym projektem technicznym.

(dowód: umowa k. 35-38 akt)

W dniu 10 sierpnia 2004r. strony podpisały aneks do umowy dzierżawy z dnia 28.12.1999r. stosownie do którego po 31 stycznia 2010r. umowa zostanie uznana za ponownie zawartą na okres trzech lat, na warunkach obowiązujących w pierwszym dziesięcioletnim okresie (§ 1 pkt. 2)

(dowód: aneks k. 39-41 akt)

Powód w celu adaptacji budynku poniósł koszty w wysokości 264.993,47 zł. netto.

(dowód: protokół k. 60 akt)

W dniu 31 stycznia 2013r. powód oraz pozwana sporządziły protokół przekazania, stosownie do którego powód przekazał pozwanej nieruchomość z budynkiem handlowo-usługowym oraz parkingiem. Jako podstawę przekazania wskazano umowę dzierżawy z dnia 28.12.1999r.

(dowód: protokół k. 129 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w postaci dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

Sąd zważył co następuje:

Powód w niniejszej sprawie żądał ustalenia, iż stosunek prawny w postaci umowy dzierżawy zawartej w dniu 28 grudnia 1999r. pomiędzy nim a pozwaną nie wygasł i trwa nadal.

Powództwo w sprawie niniejszej zostało oparte m.in. na przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten mimo, iż umieszczony w ustawie procesowej zawiera przesłankę prawnomaterialną powództwa o ustalenie w postaci istnienia interesu prawnego. W orzecznictwie i literaturze przedmiotu przyjmuje się, że interes prawny dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, a zarazem osoba zainteresowana nie ma innej możliwości dochodzenia albo ochrony swych praw, niż właśnie drogą tego powództwa. Innymi słowy o istnieniu interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. można mówić tylko wówczas, jeżeli wyrok ustalający skutkować będzie jakąś, korzystną dla powoda, zmianą w jego sytuacji, polegającą na usunięciu lub wyjaśnieniu wątpliwości co do treści dotyczących go stosunków prawnych a osiągnięcie tego celu nie jest możliwe w inny sposób, np. w innym postępowaniu cywilnym (m.in.: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 05 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, opubl. LEX nr 257445, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, opubl. LEX nr 78333).

W niniejszej sprawie w świetle poczynionych ustaleń po stronie powoda istnieje interes prawny w wytoczeniu powództwa w sprawie bowiem uwzględnienie powództwa spowodowałoby zmianę jego sytuacji prawnej i faktycznej- mógłby bowiem korzystać z nieruchomości jako jej dzierżawca. Po drugie wytoczenie niniejszego powództwa jest jedynym sposobem dochodzenia jego praw. Powód bowiem nie ma w obecnej sytuacji innych możliwości dochodzenia swych praw na drodze sądowej czy administracyjnej.

Istnienie interesu prawnego po stronie powoda w wytoczeniu przedmiotowego powództwa nie przesądziło jednak ostatecznie o zasadności sformułowanego w pozwie powództwa o ustalenie.

Odnosząc się do meritum, na wstępie należy zaznaczyć, iż ze względu na przedmiot przetargu umowa zawarta pomiędzy stronami nie była umową zawieraną w trybie przepisów o zamówieniach publicznych. Tak więc ogłoszenia – warunki przetargu nie stanowią części umowy stron. Wobec czego należy podzielić stanowisko pozwanej, iż upatrywanie przez powoda źródła dalszego istnienia umowy w warunkach przetargu pisemnego nieograniczonego jest nieuzasadnione bowiem dokument ten nie stanowi części umowy, a obowiązki pozwanego w zakresie przedłużenia umowy należy interpretować jedynie w kontekście § 5 umowy dzierżawy. I tak stosownie do zapisów umowy dzierżawy z dnia 28.12.1999r. pierwotnie umowa została zawarta na okres 10 lat tj. od 01.01.2000r. do 31.01.2010r. Ponadto co nie stanowi okoliczności spornej pomiędzy stronami okres trwania umowy miał ulec przedłużeniu stosownie do § 5 umowy dzierżawy, jeśli nie będą stały na przeszkodzie przyczyny prawne. W ocenie Sądu w wykonaniu powyższego zapisu umowy strony zawarły w dniu 10.08.2004r. aneks do umowy, stosownie do którego strony uzgodniły, że po dniu 31.01.2010r. umowa miała zostać uznana za ponownie zawartą na okres kolejnych trzech lat, na warunkach obowiązujących w pierwszym dziesięcioletnim okresie. Tym samym strony ustaliły, że stosunek dzierżawy będzie obowiązywał do dnia 01.02.2013r. jako, że ten dzień był pierwszym, kolejnym dniem po upływie pierwotnego okresu, na jaki została zawarta umowa z dnia 28.12.1999r. Wobec powyższego skoro powód wyraził zgodę na ponowne zawarcie umowy na okres trzech lat to bezzasadnie twierdzi, że z mocy ogłoszenia o przetargu de facto umowa powinna być zawarta na kolejny okres i to 10 letni. W tym miejscu należy wskazać, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby pozwana zobowiązana była do zawarcia z powodem kolejnej umowy na okres 10 lat. Poza tym mając na uwadze okoliczność związaną z podpisaniem przez powoda protokołu wydania nieruchomości pozwanej

w dniu 31 stycznia 2013r. wydaje się oczywiste, iż powód w ten sposób przyznał, że umowa z tym dniem przestaje obowiązywać.

W tym stanie rzeczy brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że zawarta pomiędzy stronami umowa dzierżawy w dniu 28.12.1999r. trwa nadal, a zatem obowiązuje każdą ze stron.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. 1 sentencji

Kosztami postępowania sąd obciążył powoda stosując przewidzianą w art. 98 k.p.c. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i wobec oddalenia powództwa zasądził ich zwrot od powoda na rzecz pozwanej w całości. Koszty postępowania po stronie pozwanej w niniejszej sprawie stanowiły: opłata skarbową od pełnomocnictwa radcy prawnego w kwocie 17 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 3.600 zł. ustalone w oparciu o § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.490. t.j.) w związku § 21 rozporządzenia MS z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.(Dz.U.2015.1804).