

Sygn. akt II Ca 793/12

Sygn. akt II Ca 793/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa ***O. M.***

przeciwko ***Gminie Miejskiej K.***

o zapłatę 54.994 zł

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 30 sierpnia 2012r., sygn. akt I C 728/12

I oddala apelację;

II zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 1.800zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 793/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo O. M.przeciwko Gminie MiastoK.o zapłatę 54.994 zł oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Lokal, położony w K.przy ul. (...), stanowił własność Gminy MiastoK.. Na mocy decyzji Burmistrza Miasta K.z dnia 26 marca 2008r. ustanowiono na rzecz Szkoły Podstawowej nr (...)im. (...)w K.trwały zarząd na nieruchomości - lokalu, położonym w K.przy ul. (...), celem wykorzystywania jej na potrzeby działalności oświatowej. W dniu 18 września 2008r. powód zawarł umowę najmu lokalu, położonego w K.przy ul. (...), w celu prowadzenia w nim przedszkola (Niepublicznego Przedszkola „(...)”), na czas określony do dnia 17 września 2011r. Po stronie wynajmującego umowę podpisał Dyrektor Szkoły Podstawowej nr (...)im. (...)w K.przy ul. (...), A. G., jako zarządca przedmiotu najmu. Strony

umowy ustaliły, że powód, jako najemca, będzie zwolniony z zapłaty czynszu w zamian za wykonanie remontu lokalu na swój koszt. Umowa uległa rozwiązaniu wskutek upływu czasu, na jaki została zawarta. Powód przeprowadził remont przedmiotowego lokalu, a następnie prowadził tam działalność w całym okresie obowiązywania umowy. W dniu 19 września 2011r. wydał lokal wynajmującemu. Pismem z dnia 14 grudnia 2011r. powód wezwał stronę pozwaną do dokonania rozliczenia poniesionych przez niego nakładów na wynajmowany lokal.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W uzasadnieniu wskazał, że umowa najmu lokalu położonego w K.przy ul. (...), z dnia 18 września 2008r., łączyła powoda i stronę pozwaną Gminę Miasto K.. Bezspornym było, że to pozwana Gmina była właścicielem lokalu oraz że oddała lokal w trwały zarząd, ustanowiony na rzecz Szkoły Podstawowej nr (...)im. (...)w K., celem wykorzystywania go na potrzeby działalności oświatowej. W imieniu Szkoły Podstawowej nr (...)działał jej dyrektor A. G., który podpisał umowę najmu. Oczywistym jest, że działał on w imieniu zarządcy lokalu, w oparciu o Decyzję Burmistrza Miasta K.z dnia 26 marca 2008r., oddając lokal do używania powodowi na cele oświatowe, związane z prowadzeniem niepublicznego przedszkola. Sąd zauważył, że umowa najmu dla swej ważności nie wymaga formy pisemnej, zatem sama jej pisemna treść w zakresie oznaczenia stron umowy nie świadczy o tym, że została zawarta między powodem a Dyrektorem Szkoły Podstawowej nr o w K., skoro przedmiotowy lokal stanowił własność pozwanej Gminy, która to lokal ten oddała w trwały zarząd jednostce organizacyjnej, na potrzeby działalności oświatowej, w imieniu której działał Dyrektor Szkoły. Sam fakt, że w treści pisemnej umowy nie wymieniono „Gminy Miasto K.”, jako wynajmującego, co jednak było oczywiste w okolicznościach niniejszej sprawy, nie powoduje, że z tego powodu umowa staje się nieważna. Dyrektor Szkoły Podstawowej nr (...)w K., jako kierownik jednostki organizacyjnej gminy, mógł występować w jej imieniu, w granicach zarządu lokalem, a więc mógł oddać ten lokal do odpłatnego używania na cele oświatowe. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym uregulowane zostało w przepisach art. 43 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U, 2010.102.651 ze zm.). Zgodnie z art. 43 ust. 2 ugn, jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania, a także oddania nieruchomości lub jej części w najem. Nieposiadające osobowości prawnej jednostki organizacyjne gminy, sprawujące trwały zarząd, działają w istocie jak organy osoby prawnej, którą jest gmina. Mają one kompetencje określone przez ustawodawcę w bezwzględnie obowiązujących przepisach o trwałym zarządzie (art. 47 i nast. u.g.n.), obejmujące prawo do zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia gruntów oddanych im w trwały zarząd. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 lipca 2004 r. (III CZP 35/04, OSNC 2005/7-8/125), w tym zakresie ustawodawca przeniósł kompetencje, które przysługują w odniesieniu do własnej nieruchomości zarządowi gminy, na jej jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd, działającą w tym zakresie w istocie jako organ gminy, wyłącznie uprawniony do podejmowania określonych ustawowo czynności prawnych. W niniejszej sprawie wskazana w treści umowy najmu Szkoła Podstawowa nr (...)w K., jako jednostka organizacyjna gminy nie posiadająca osobowości prawnej, nie mogła być stroną umowy. Jednakże oczywistym jest, że sprawując trwały zarząd nad przedmiotowym lokalem, działała w istocie jak organ gminy, uprawniony do podjęcia określonej ustawowo czynności prawnej, niezależnie od tego, że w treści pisemnej umowy nie wskazano precyzyjnie Gminy, jako wynajmującego. Ta ostatnia okoliczność nie może jednak, zdaniem Sądu, skutkować stwierdzeniem nieważności wykonanej już umowy najmu. Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 kc, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju (§2), które mogą przybrać postać dóbr lub usług.

W rozpoznawanej sprawie strony ustaliły, że powód, jako najemca, będzie zwolniony z zapłaty czynszu w zamian za wykonanie remontu lokalu. Takie uregulowanie czynszu było dopuszczalne w świetle przepisów prawa i wbrew twierdzeniom powoda nie było sprzeczne z przepisami prawa miejscowego, w szczególności zarządzeniem Burmistrza Miasta K.z dnia 8 kwietnia 2008r. (...) w sprawie zasad ustalania opłat czynszowych za wynajem lokali użytkowych na terenie miasta K.stanowiących własność Gminy Miejskiej K.. W ocenie Sądu, rację ma pozwana, że zarządzeniem tym nie określono sztywnych stawek czynszu najmu, a jedynie ustalono stawki minimalne, przy czym dla ważności umowy nie było wymagane określenie minimalnej wartości miesięcznej, przeprowadzonych przez powoda robót remontowych. Łączący zatem strony stosunek najmu polegał na tym, że powód uzyskał prawo do używania lokalu,

stanowiącego własność pozwanej, w zamian za wykonanie jego remontu. Umowa, zawarta na czas oznaczony, została wykonana, powód korzystał z lokalu przez cały okres obowiązywania umowy, po przeprowadzeniu remontu, którego wartość była odpowiednikiem czynszu, korzystając z poczynionych nakładów i nie płacąc czynszu w pieniądzu. W tych okolicznościach, nawet gdyby podzielić stanowisko powoda o nieważności umowy najmu, oparte na przedstawionych w pozwie argumentach, to, zdaniem Sądu, takie działanie powoda, jako sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i zasadami współżycia społecznego, nie zasługuje na ochronę (art. 5 kc). Sąd oddalił wnioski dowodowe stron, zmierzające do ustalenia okoliczności bezspornych lub nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (dotyczące zakresu remontu i jego wartości). Podsumowując, Sąd nie podzielił stanowiska powoda o nieważność umowy najmu, uznając w konsekwencji, że brak jest podstaw do rozliczenia nakładów poniesionych przez niego na remont lokalu, stanowiącego własność strony pozwanej. Orzeczenie o kosztach oparto na przepisie art. 98 § 1 i 3 kpc. Powód jako przegrywający sprawę powinien zwrócić pozwanej koszty procesu, w skład których wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym i opłata skarbową od pełnomocnictwa.

W apelacji od powyższego wyroku, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę orzeczenia przez uwzględnienie powództwa, powód zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 58 § 1 kc w zw. z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z § 3 umowy najmu z dnia 15 września 2008 r., w zw. z zarządzeniem Burmistrza Miasta K. nr (...) i § 18 uchwały Rady Miasta K. nr (...) i przyjęcie, że sporna umowa najmu z dnia 15 września 2008 r. jest ważna,
2. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 65 § 2 kc przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że stroną umowy z dnia 15 września 2008r. jest Gmina Miasto K.,
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie,
4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc i dowolną ocenę dowodu w postaci umowy najmu z dnia 15 września 2008 r. i przyjęcie wbrew zwerbalizowanej w w/w dokumencie treści oświadczeń woli stron, że stroną umowy jest Gmina Miasto K. i w jej imieniu działała osoba podpisująca umowę w charakterze wynajmującego,
5. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 217 § 2 kpc poprzez pominięcie wnioskowanych przez niego dowodów, w szczególności dowodów z zeznań świadków, kosztorysu robót budowlanych, opinii biegłego, protokołu zdawczo – odbiorczego, dokumentacji fotograficznej i filmowej, przesłuchania stron i innych, mimo że dotyczyły one faktów relewantnych w sprawie,
6. naruszenie prawa procesowego, tj. przepisu art. 328 § 2 kpc poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku okoliczności, dla których Sąd uznał za „oczywisty” fakt, że stroną umowy była pozwana Gmina oraz niewskazanie zasad współżycia społecznego, które rzekomo narusza jego roszczenie,
7. sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez przyjęcie, że stroną umowy najmu z dnia 15 września 2008 r. była Gmina Miasto K..

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu. Stan faktyczny niniejszej sprawy został prawidłowo określony i dlatego też ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął za własne, czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Jeśli zaś chodzi o zważenia prawne dokonane przez Sąd Rejonowy, to w znacznej większości zasługują one na akceptację. Należy jedynie przyznać rację skarżącemu, iż rozważania Sądu Rejonowego w przedmiocie zastosowania art. 5 kc są niedostateczne, gdyż Sąd w żaden bliższy sposób nie sprecyzował na czym miałyby polegać ewentualna sprzeczność roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego, do czego był obowiązany, skoro uznał, iż takowa sprzeczność zachodzi.

Przechodząc do oceny apelacji należy stwierdzić, iż pozostałe argumenty w niej podniesione nie są słuszne. Wbrew stanowisku powoda w niniejszej sprawie nie można przyjąć, by stroną umowy najmu z dnia 15 września 2008r był Dyrektor Szkoły Podstawowej nr (...), a nie Gmina Miejska K.. Zgodnie bowiem z art. 43 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd jest formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jednostka ta ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie. Przyjmuje się, że zarządca działający w stosunku trwałego zarządu jest przedstawicielem ustawowym właściciela. W stosunkach z osobami trzecimi zarządca występuje jako strona i składa oświadczenia woli, ale nie działa w imieniu własnym lecz w imieniu reprezentowanego. Czynności zarządu mieniem jednostki samorządowej wykonywane przez trwałego zarządcę, tj. jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, w niniejszej sprawie umowy najmu, są więc czynnościami jednostki samorządu terytorialnego. Oznacza to, że stroną umów cywilnych dotyczących nieruchomości zawieranych przez tę jednostkę, jest jednostka samorządu terytorialnego jako właściciel tej nieruchomości, przez co umowy te należy traktować jako zawarte z właścicielem, a nie z trwałym zarządcą / patrz: wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 23 marca 2006r, I SA/Rz 567/05, LEX nr 518308, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 9 stycznia 2012r, II SA/GI 730/11 LEX nr 1106273 /. W tej sytuacji więc Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż przedmiotowa umowa została zawarta de facto z Gminą Miejską K.jako właścicielem nieruchomości. Skoro więc tego rodzaju ustalenie wynika z interpretacji przepisów o trwałym zarządzie zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przeprowadzanie przez Sąd I instancji dowodów na okoliczność ustalenia treści oświadczeń woli w przedmiocie kto był rzeczywiście stroną umowy jest – zdaniem Sądu Okręgowego- niepotrzebne.

Nie można było podzielić także drugiego zarzutu skarżącego, a dotyczącego nieważności § 3 umowy najmu lokalu z dnia 15 września 2008r /k. 10/. Zgodnie bowiem z art. 659 § 2 kc czynsz z tytułu umowy najmu może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. W przedmiotowej sprawie strony przyjęły, że najemca nie będzie uiszczal opłat pieniężnych z racji najmu, a wykona na swój koszt remont przedmiotowego lokalu. Tego rodzaju zobowiązanie jest więc zgodne z prawem. W ocenie Sądu Okręgowego pogląd wyrażony przez powoda w apelacji, iż § 3 przedmiotowej umowy jest nieważny, gdyż nie określa on wartości prac remontowych, jakie miesięcznie powinien ponosić najemca, nie można więc stwierdzić czy tak przyjęty czynsz mieści się w granicach minimalnych stawek czynszu wynikających z Zarządzenia Burmistrza Miasta K.z dnia 8 kwietnia 2008r /k. 30/, nie zasługuje na akceptację. Należy bowiem pamiętać, że przedmiotowa nieruchomość została oddana w trwały zarząd na rzecz Szkoły Podstawowej nr (...)w K.. Zdaniem Sądu Okręgowego ustanowienie na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej trwałego zarządu nieruchomością stanowiącą własność gminy pozbawia tym samym burmistrza czy prezydenta możliwości ich wynajmowania czy wydzierżawiania, a także pozbawia ich możliwości określania zasad wydzierżawiania czy wynajmowania tychże nieruchomości. Wynika to z tego, że trwały zarządca, pomimo braku podmiotowości prawnej, ma status posiadacza zależnego oddanej mu w zarząd nieruchomości i włada nią faktycznie na podstawie tytułu, jakim jest decyzja administracyjna o ustanowieniu trwałego zarządu. Należy również pamiętać, że oddanie jednostce organizacyjnej nieruchomości w trwały zarząd ogranicza uprawnienia właścicielskie jednostki samorządu terytorialnego / patrz: wyrok WSA w Gliwicach z dnia 9 stycznia 2012r, II SA/GI 730/11, LEX 1106273 /. Z tych więc względów należało przyjąć, że w kwestii określenia czynszu z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości, oddanej przecież w trwały zarząd Szkole Podstawowej nr (...)w K., Zarządzenie Burmistrza z dnia 8 kwietnia 2008r w ogóle nie mogło mieć zastosowania. Skoro więc zawarte w § 3 przedmiotowej umowy zobowiązanie dotyczące sposobu określenia czynszu jest prawnie dopuszczalne, przeprowadzenie dowodów na okoliczność ustalenia rodzaju prac remontowych i ich wartości nie było konieczne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, słusznie zatem Sąd Rejonowy wnioski w tym przedmiocie oddalił.

Reasumując, ze względów opisanych wyżej, Sąd Okręgowy w oparciu o przepis art. 385 kpc uznał apelację powoda za bezzasadną i orzekł jak w pkt I wyroku. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.