

**Sygn. akt: X C 2005/16 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Maria Żuchowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Elżbieta Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Gminie M. T.

o ustalenie

I oddać powództwo,

II zasądzić od powoda na rzecz pozwanej kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

### UZASADNIENIE

Powód M. K. wniósł 24 czerwca 2016 r. powództwo przeciwko Gminie M. T. o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączyła umowa dzierżawy gruntu położonego przy ulicy (...) w T., którą pozwana wypowiedziała w dniu 12 kwietnia 2016 r., wskazując, że powód zmienił sposób użytkowania terenu poprzez dokonanie rozbudowy obiektu gospodarczego na potrzeby prowadzonej działalności, natomiast zgodnie z umową teren miał być przeznaczony pod drobne uprawy warzyw i kwiatów, bez prawa do nasadzeń drzew i krzewów. Z wypowiedzeniem umowy i jego przyczynami powód się nie zgodził, bowiem w jego ocenie pozwana od wielu lat posiadała wiedzę o istnieniu obiektu gospodarczego powoda na wydzierżawionym terenie i przyjęła taki stan rzeczy. Co więcej, jak podaje powód, pierwotne zagospodarowanie działki jest zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje zabudowę jednorodzinną wraz z dopuszczalnym wykorzystaniem parterów budynków nieuciążliwej usługi handlu i rzemiosła, a prowadzona na wydzierżawionym terenie działalność powoda ma charakter nieuciążliwej i drobnej. Powód wskazał również, że już w chwili zawierania umowy gmina miała świadomość, że działka zabudowana jest garażem i jest on eksploatowany przez powoda tak jak przez jego poprzedników. Powód stoi na stanowisku, że treść umowy dzierżawy per facta concludentia obejmowała inny sposób jej wykorzystania.

Strona pozwana w dniu 1 września 2016 r. złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że zgodnie z łączącą strony umową, dzierżawca mógł na terenie wyłącznie uprawiać kwiaty i warzywa dla własnych potrzeb, natomiast powód bez uzyskania zgody właściciela dokonał rozbudowy obiektu, niegdyś nielegalnie zbudowanego do hodowli trzody chlewnej przez poprzedniego dzierżawcę. Pozwana wskazała, że kolejny dzierżawca terenu nie rozebrał budynku i wykorzystywał budynek jako altana ogrodowa. Podała również, że umowa z powodem w dniu 1 lipca 2008 r. zawarta została z zachowaniem dotychczasowej

funkcji terenu, tj. pod drobne uprawy warzyw i kwiatów. Jak wynika z uzasadnienia, sprawa rozbudowy budynku gospodarczego bez zezwolenia znajdującego się na przedmiotowym gruncie prowadzona jest przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru B. Powiatu Grodzkiego w T.. Pozwana wskazała również, że już w 1997 r. kwestia rozbiórki budynku była przedmiotem działań ówczesnego Zarządu Miasta T. i Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego, który dążył do rozbiórki obiektu.

W piśmie z dnia 19 września 2016 r. strona powodowa podtrzymała twierdzenia pozwu wskazując, że pozwana przez lata akceptowała zaistniałą sytuację, co dowodzi, iż treść umowy dzierżawy per facta concludentia obejmowała inny sposób przeznaczenia gruntu. Powód powtórzył, że jego działalność prowadzona na dzierżawionym gruncie w stojącym tam budynku jest nieuciążliwa i zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego. Odnośnie toczącego się postępowania administracyjnego, powód wskazał, że postępowanie to nie zakończyło się, jest w toku i brak jest podstaw do uznania wypowiedzenia umowy dzierżawy przez gminę, bowiem istnieją solidne podstawy do legalizacji ewentualnej samowoli budowlanej.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska.

#### Sąd ustalił, co następuje:

Działka przy ul. (...) jest własnością Gminy M. T.. W latach 90-tych na wydzierżawionej przez pozwaną działce, ówczesny dzierżawca J. K. bez uzyskanej zgody Gminy rozpoczął nielegalną budowę obiektu przeznaczonego do hodowli trzody chlewnej. Ówczesny Zarząd Miasta T. nie przedłużył umowy dzierżawy, a Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego podjął działania zmierzające do rozbiórki obiektu. Działka była zaniedbana.

Bezsporne i dowód:

- wniosek i decyzja Zarządu Miasta z dnia 1 grudnia 1997 r. – k. 46-47

W lipcu 1997r. W. R. (krewna powoda) złożyła wniosek o wydzierżawienie jej przedmiotowej działki z przeznaczeniem pod uprawę kwiatów, warzyw i zieleni. Wnioskodawczyni uzasadniała swój wniosek faktem, że chciałaby uprawiać na działce kwiaty, warzywa i odpoczywać na niej po pracy z dziećmi. Zobowiązała się też wykorzystywać działkę tylko zgodnie z przeznaczeniem i zadbać o nią, gdyż była zaniedbana. Zarząd Miasta T. uwzględnił wniosek W. R. o zawarto z nią umowę dzierżawy przedmiotowej działki w 20.01.1998r. Zgodnie z umową, działka była przeznaczona pod drobne uprawy warzyw i kwiatów, bez możliwości nasadzeń drzew i krzewów. Zgodnie z umową, umowa mogła zostać wypowiedziana z zachowaniem 1 – miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem. W. R. używała działki dla celów rekreacyjnych, a znajdujący się na niej budynek traktowała jako altanę ogrodową.

Bezsporne i dowód:

- podanie W. R. – k. 48-50

- dokumenty potwierdzające dzierżawę działki przez W. R.- k. 51-59 akt

- zeznania świadka L. K. – k. 82 akt

W dniu 7 lipca 2008 r. pozwana Gmina zawarła umowę dzierżawy przedmiotowej działki z powodem, który był jednocześnie siostrzeńcem W. R.. W umowie wskazano na przeznaczenie działki pod drobne uprawy warzyw i kwiatów, bez prawa do nasadzeń drzew i krzewów. Zgodnie z umową, umowa mogła zostać wypowiedziana z zachowaniem 1 – miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku przystąpienia do realizacji postanowień planu zagospodarowania przestrzennego miasta T. dla przedmiotowego terenu oraz wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z postanowieniami umowy. Zgodnie z umową, na dzierżawionym terenie jakkolwiek zabudowa wymagać miała odrębnej pisemnej zgody wydzierżawiającego.

Dowód - umowa dzierżawy nr (...) – k. 16-17 akt

Po przejściu w dzierżawę działki przez powoda, nie wykorzystywał on jej zgodnie z przeznaczeniem. Dokonał rozbudowy i remontu budynku znajdującego się na działce i przeznaczył go pod działalność gospodarczą, przedmiotem której była mechanika samochodowa. Powyższe czynności miały miejsce bez uzyskania formalnej zgody Gminy.

Bezsporne oraz dowód:

- zdjęcia działki- k. 62-63 akt
- zeznania świadka L. K. – k.82 akt
- zeznania świadka M. S. – k. 82 akt
- zeznania świadka J. N. – k. 83 akt
- zeznania świadka T. U.- k. 83 akt
- zeznania świadka A. R. – k. 95 akt
- zeznania świadka W. R. – k. 96 akt
- zeznania świadka W. K. – k. 96-97 akt
- przesłuchanie powoda M. K. - k. 97-98 akt

W dniu 9 grudnia 2014 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru B. Powiatu Grodzkiego w T. nakazał powodowi rozbiórkę budynku. Od tego rozstrzygnięcia powód się odwołał co spowodowało, że (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. decyzją z dnia 12 lutego 2015 r. orzekł o uchyleniu zaskarżonej decyzji w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ nadzoru budowlanego I instancji. Rozstrzygnięcie ostateczne nie zostało jeszcze w sprawie wydane.

Bezsporne oraz dowód:

- decyzja z dnia 12 lutego 2015 r.- k. 42-45 akt
- zeznania świadka W. K. – k. 96-97 akt
- przesłuchanie powoda M. K. - k. 97-98 akt

Pismem z dnia 12 kwietnia 2016 r. pozwana wypowiedziała umowę dzierżawy, wskazując, że powód zmienił sposób użytkowania terenu poprzez dokonanie rozbudowy obiektu gospodarczego na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

Bezsporne i dowód:

- zeznania świadka W. K. – k. 96-97 akt
- przesłuchanie powoda M. K. - k. 97-98 akt

Plan zagospodarowania przestrzennego na osiedlu (...) II w T. zatwierdzonego uchwałą nr 759/2001 Rady Miasta T. z dnia 24 maja 2001 r. dla przedmiotowego terenu przewiduje zabudowę jednorodziną z możliwością prowadzenia nieuciążliwych usług handlu i rzemiosła zlokalizowanego na parterach budynków mieszkalnych od strony ul. (...). Na wyrzysie ujęto budynek znajdujący się na działce dzierżawionej przez powoda.

Bezsporne oraz dowód:

- uchwała w przedmiocie planu zagospodarowania przestrzennego – k. 11-15 akt

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne okazały się być bezsporne. Przeprowadzone dowody z dokumentów oraz zeznań świadków i twierdzenia powoda potwierdziły te okoliczności.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków L. K., M. S., J. N., T. U., A. R., W. R.. Świadców zgodnie wskazali, że za czasów poprzednich dzierżawców na działce dzierżawionej przez powoda stał zaniedbany budynek, którym nikt z władz miasta się nie interesował i nie nakazał jego rozbioru. Świadców zeznali, że kilka lat temu, gdy działkę przejął powód, budynek został wyremontowany i rozbudowany, a powód rozpoczął tam działalność gospodarczą, przedmiotem której była naprawa samochodów. Świadców podali, że na działkach W. niczym nadzwyczajnym nie jest brak zezwolenia na budowę, bowiem oni też jako dzierżawcy na swoich działkach mają usytuowane budynki.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w T.- W. K.. Jako pracownik gminy, wskazał on, że zgodnie z umową gmina dzierżawiła powodowi grunt tylko pod drobną uprawę roślin i warzyw i nie było zgody gminy na zabudowanie działki budynkiem pod warsztat samochodowy. Świadek zeznał, że informację o tym, że na działce stoi murowany budynek uzyskał dopiero w 2010 r., a wcześniejsi dzierżawcy uprawnieni byli do tego, by na terenie stała tylko drewniana altanka. W. K. podał, że na wyrzysie z planu zagospodarowania przestrzennego jest prawdopodobnie naniesiona stara chlewnia, która stała na przedmiotowej działce. Świadek wskazał, że gmina musiała wypowiedzieć umowę, bowiem dzierżawca nie wywiązywał się z niej, a dodatkowo toczyło się wobec niego postępowanie o samowolę budowlaną.

Twierdzenia powoda M. K. również uznano za wiarygodne, gdyż korespondowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Powód podał, że wyremontował on budynek od lat stojący na działce i rozpoczął w nim prowadzenie działalności, przedmiotem której była naprawa samochodów. Powód potwierdził, że w czasie naprawy budynku, przeprowadzono względem niego kontrolę przez organ nadzoru budowlanego. Wskazał również, że kilka miesięcy temu urząd miasta zobowiązał go do zapłaty podatku za prowadzenie działalności gospodarczej przez ostatnie 5 lat i powód sądził, że w momencie zapłaty przez niego kwoty 1800 zł podatku, myślał on, że wszystkie kwestie związane z działką i jej zabudową zostały zalegalizowane. Powód podał również, że próbował kilkakrotnie wnioskować o zmianę treści umowy dzierżawy, ale gmina nie wyrażała na to zgody.

Kwestią sporną, którą musiał rozważyć Sąd było to, czy istnieją podstawy do uznania wypowiedzenia umowy dzierżawy łączącej strony za bezskuteczne, wobec podniesienia przez powoda, że pozwana per facta concludentia zaakceptowała sposób wykorzystania działki inny niż ten wskazany w umowie dzierżawy i nie była uprawniona do wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Zgodnie z art. 6 k.c. oraz 232 k.p.c. ciężar dowodu spoczywa na stronie, która z określonych faktów wywodzi skutki prawne. Strona powodowa była więc zobowiązana do wykazania, że wypowiedzenie przez gminę umowy dzierżawy było bezskuteczne.

Na mocy art. 233 §1 k.p.c. Sąd dokonuje oceny wiarygodności dowodów na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Oznacza to, że ocenie tej podlegają także zachowania stron i świadków w trakcie składania zeznań, czy ich reakcję na dowody przeciwne. „Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał Sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. (...) Sąd oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy ze względu na indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie”. (komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, cz. pierwsza, postępowanie rozpoznawcze, T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, tom I, wydanie trzecie, 2001 r.)

Warunkiem sine qua non dopuszczalności powództwa o ustalenie jest istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w ustaleniu konkretnego stosunku prawnego lub konkretnego prawa. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że interes prawny w rozumieniu art. 189 KPC to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka.

W ocenie Sądu, powód posiadał interes prawny w ustaleniu, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było bezskuteczne, bowiem był on od prawie dekady dzierżawcą nieruchomości, którą zaadaptował do swoich potrzeb i wyraził on chęć dalszego trwania stosunku dzierżawy między stronami.

Badając przedmiotową sprawę Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy było skuteczne i brak jest podstaw do uznania, by było przeciwnie.

Podstawą łączących strony stosunków była umowa dzierżawy z dnia 7 lipca 2008 r. Zgodnie z treścią §2 umowy „Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przejmuje grunt z przeznaczeniem na teren pod drobne uprawy warzyw i kwiatów bez prawa do nasadzeń drzew i krzewów. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia umowy w przypadku przystąpienia do realizacji postanowień planu zagospodarowania przestrzennego miasta T. dla przedmiotowego terenu oraz wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z postanowieniami umowy.”

Powyższe zapisy w sposób jednoznaczny wskazują, kiedy gmina mogła wypowiedzieć łączącą strony umowę. Pamiętać należy, że art. 60 k.c., stanowi, że z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Jeżeli zatem do ważności czynności prawnej nie jest wymagana forma szczególna, oświadczenie woli może być wyrażone w każdy, obiektywnie zrozumiały sposób, a więc wyraźnie albo dorozumianie przez jakiegokolwiek zachowanie się, które w okolicznościach towarzyszących wyraża w sposób dostatecznie zrozumiały wolę wywołania określonych skutków prawnych. Skoro zatem gmina miałyby per facta concludentia zaakceptować istnienie rozbudowanego budynku i używanie go do działalności gospodarczej, a tym samym zaakceptować niezgodne z umową przeznaczenie działki, to nie złożyłyby oświadczenia woli, w którym wypowiedziały umowę najmu. Co więcej, w ocenie Sądu nie tylko samo wypowiedzenie umowy świadczyło o negatywnym stosunku gminy do rozbudowy budynku i prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Jak wynika z twierdzeń powoda, każda jego próba zmiany umowy dzierżawy była bezskuteczna, bowiem gmina kategorycznie nie wyrażała na to zgody. Powyższe świadczy o tym, że pozwana w żaden, nawet dorozumiany sposób, nie uznawała za zgodne z umową działania powoda.

Przebieg i wyniki toczącego się postępowania administracyjnego, którego stronami są Gmina M. T. i M. K., wprawdzie nie miały wpływu na rezultat przedmiotowego postępowania, bowiem zadaniem Sądu była analiza stosunków stron na podstawie wiążącej je umowy, jednakże odzwierciedla ono dodatkowo negatywne stanowisko gminy wobec zachowania powoda i również ukazuje brak jakiegokolwiek zgody na używanie przez niego gruntu wbrew przeznaczeniu.

Twierdzenia powoda jakoby postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego w jakiś sposób „pozwalały” na prowadzenie na działce działalności usługowej, która nie jest uciążliwa dla innych użytkowników, są nietrafione i błędne. Niezaprzeczalnie to umowa stron kształtuje prawa i obowiązki po stronie powoda związane z dzierżawą terenu, a nie plan zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego wprawdzie uwzględnił już od wielu lat budynek chlewni znajdujący się na działce, ale nie zmienia to faktu, że nadal działka miała przeznaczenie rekreacyjne, pod drobną uprawę kwiatów i warzyw i już w latach 90-tych właściciel dążył do rozbiórki budynku. W ocenie Sądu, również powołane przez powoda argumenty o tym, że inni dzierżawcy podobnie zagospodarowują działki wbrew przeznaczeniu i bez pozwolenia gminy, nie mają dla przedmiotowej sprawy znaczenia, bowiem sytuacja innych

dzierżawców nie wpływa na treść stosunku prawnego łączącego konkretne strony tj. powoda i pozwaną. Obciążenie powoda podatkiem za prowadzoną w budynku działalność gospodarczą, nie świadczy również o dorozumianej zgodzie pozwanej na zmianę przeznaczenia działki i nie ma wpływu na skuteczność bądź nieskuteczność wypowiedzenia umowy.

Reasumując, brak było, zdaniem Sądu, podstaw do uznania, że wypowiedzenie umowy dokonane przez pozwaną gminę było nieskuteczne, ponieważ nie doszło per facta concludentia do zaakceptowania przez pozwaną wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z postanowieniami umowy.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu, zgodnie z art. 189 k.p.c. a contrario, o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98§1-3 k.p.c. zasądając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składały się koszty zastępstwa procesowego.