

Sygn. akt: X C 705/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia Paweł Liberadzki

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Aneta Bober

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2019 r. w Toruniu

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko Gminie M. T.-Prezydentowi Miasta T.

Roszczenia z umowy najmu lub dzierżawy

orzeka:

I. oddalić powództwo,

II. zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 90,00 zł (dziewięćdziesiąt złotych)

tytułem kosztów zastępstwa.

X C 705/19

UZASADNIENIE

Powódka H. B. wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu łączącego ją z pozwanym Gminą T. co do nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), działki o nr (...), posiadającą w Sądzie Rejonowym w Toruniu urządzoną księgę wieczystą (...).

W uzasadnieniu powódka podniosła, że zawarła z Gminą T. w dniu 04 listopada 2010r. umowę dzierżawy. Zgodnie z umową teren miał być wykorzystywany na funkcje mieszkalne. Jest on zabudowany budynkiem mieszkalnym. Pozwany wypowiedział umowę mimo, iż zgodnie z jej brzmieniem, mógł dokonać tego tylko w przypadku wykorzystania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub w celu realizacji postanowień planu zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem powódki wypowiedzenie nie mogło być skuteczne skoro nie ziszcila się żadna z w/w przesłanek. Powódka wywodziła, że istotą umowy dzierżawy dzierżawca bierze rzecz do używania oraz pobierania pożytków. Zatem pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy jest podstawową funkcją dzierżawy. Podstawową różnicą pomiędzy umową dzierżawy, a umową najmu jest to, że w przypadku umowy najmu najemca nie pobiera z rzeczy pożytków. Skoro wydzierżawiający oddał nieruchomość powódce z przeznaczeniem pod funkcje mieszkalne, to zawarta umowa dzierżawy jest de facto umową najmu.

Pozwany Gmina T. w odpowiedzi na pozew z dnia 11 kwietnia 2019r. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podniósł, że przedmiotem umowy dzierżawy był grunt stanowiący własność Gminy T.. Tak więc powódka zgodnie z art. 693 kc miała prawo nie tylko używania gruntu, ale i prawo pobierania z niego pożytków. Budynki stojące na gruncie jako część składowa nieruchomości stanowią własność

Gminy T.. Nie były one jednak przedmiotem umowy, bowiem stanowią nakład poniesiony przez faktycznych posiadaczy tego gruntu. Z treści umowy wynika ponadto, że każda ze stron może rozwiązać umowę za wypowiedzeniem z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Pozwany skorzystał z tej możliwości, a powódka używa nieruchomości bezumownie. Pozwany podkreślał, że zaproponował powódce zawarcie umowy najmu pomieszczeń w budynku, który aktualnie zajmuje. Ponadto pozwany wywodził, że przy zawieraniu przedmiotowej umowy nie były stosowalne przepisy prawa miejscowego regulujące zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy T.. Ponadto pozwany zastosował stawki czynszu odnoszące się do gruntu, a nie lokali mieszkalnych.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 04 listopada 2010r. H. B. zawarła z Gminą M. T. umowę dzierżawy gruntu gminnego, położonego w T. przy ul. (...) stanowiącego działki nr (...). Zgodnie z paragrafem 2 umowy wydzierżawiający oddaje, a dzierżawca przyjmuje grunt pod funkcje mieszkalne (teren zabudowany budynkiem wykorzystywanym pod funkcje mieszkalne, grunt przylegający). Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku wykorzystania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z treścią umowy oraz w przypadku przystąpienia do realizacji zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego miasta T. dla przedmiotowego terenu bez obowiązku zapewnienia przez gminą lokalizacji zamiennych. Czynsz określono na kwotę 208,03 zł kwartalnie. Zgodnie z paragrafem 8 ustęp 2 umowa niniejsza może być przez każdą ze stron rozwiązana za wypowiedzeniem przy czym okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące [dowód: umowa k. 10-11 akt].

Rodzice powódki w 1970r. przejęli przedmiotową nieruchomość wraz z istniejącymi budynkami. Powódka zamieszkuje na tej nieruchomości od urodzenia do chwili obecnej. W czasie zamieszkiwania poczyniła nakłady na budynek mieszkalny w postaci wymiany ogrzewania, remontu instalacji wodociągowej i elektrycznej. Ponadto naprawiała elewacje i ułożyła podjazd do garażu [dowód: przesłuchanie powódki k.54].

Pismem z dnia 14 maja 2018r. Gmina T. rozwiązała umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. [dowód: pismo k 12 akt].

Pismem z dnia 14 maja 2018r. pozwany wezwał powódkę do rozpoczęcia działań mających na celu uzyskanie rekompensaty z tytułu nakładów poniesionych na gruncie. [dowód: kopia pisma k. 13 akt].

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów oraz przesłuchania powódki.

Ustalony przez Sąd stan faktyczny był w sprawie bezsporny. Rzeczą Sądu było ustalenie jaka umowa łączyła strony oraz czy została ona skutecznie wypowiedziana.

Zgodnie z treścią art. 659 kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z kolei z treści art. 693 kodeksu cywilnego wynika, że przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Tak więc należy zgodzić się z powódką co do tego, że immanentną częścią umowy dzierżawy jest prawo pobierania pożytków.

Należy zdaniem Sądu, koncentrować się przy ustalaniu charakteru umowy na jej treści. Umowa nosi tytuł „umowa dzierżawy”. Przedmiot dzierżawy jest określony precyzyjnie i zawiera oznaczenia geodezyjne gruntu oraz jego powierzchnię. Do umowy dołączono załącznik graficzny zawierający określenie przedmiotu umowy i stanowiący jej część.

Z paragrafu 1 umowy wynika jednoznacznie, że przedmiotem umowy dzierżawy jest grunt. Wprawdzie z treści umowy nie wynika prawo powódki do pobierania pożytków, jednakże zdaniem Sądu, prawo takie daje cytowany wyżej przepis. Prawo pobierania pożytków jest bowiem cechą umowy dzierżawy. To, czy powódka pobierała pożytki, choćby prowadząc przydomowy ogródek, lub wynajęcia części zajmowanych pomieszczeń, czy też nie, nie może zmienić

charakteru samej umowy. Pozwany jak się wydaje nigdy nie rościł sobie praw do ingerowania w funkcje budynków zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości . Okolicznością bezsporną było wezwanie powódki do negocjacji celem wypłaty rekompensaty z tytułu nakładów poniesionych na gruncie . Jak słusznie podnosi pozwany zapisy o funkcji mieszkalnej wynikają z treści art. 696 kodeksu cywilnego , zgodnie z którym wdzierżawiający określa przeznaczenie przedmiotu dzierżawy .

W paragrafie 2 ustęp 1 umowy znajduje się zapis, że grunt jest oddawany z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne, jednakże bezsporną okolicznością jest to, że budynek już znajdował się na przedmiotowej nieruchomości. Wynika to zresztą wprost z umowy. Jak wyjaśniła sama powódka zawarta umowa miała sankcjonować istniejący stan faktyczny.

Należy także zwrócić uwagę na zastosowane stawki czynszu. Organ wykonawczy Gminy nie ma dowolności co do wysokości stawek stosowanych w przypadku czy to umów najmu, czy dzierżawy. Stawki te określają przepisy prawa miejscowego w postaci uchwał Rady Gminy. W przypadku niniejszej umowy zastosowano stawki dotyczące dzierżawy gruntów, co podkreśla pozwany. W przypadku umowy najmu winny być zastosowane inne znacznie wyższe stawki .

Zgodnie z treścią art. 65 ust. 2 kodeksu cywilnego w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten winien jednak mieć zastosowanie do nieprofesjonalnych podmiotów sporządzających umowę. Gmina T. dysponuje profesjonalną obsługą prawną i precyzyjnie określiła przedmiot umowy. Należy też zwrócić uwagę na to, że czynsz określony został wg powierzchni gruntu, a nie wg powierzchni budynków. To dodatkowo przemawia za potraktowaniem umowy jako umowy dzierżawy.

Powódka słusznie podnosi, że zgodnie z paragrafem 2 ustęp 2 wdzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu w przypadku użytkowania terenu sprzecznie z umową lub w celu realizacji przez wdzierżawiającego zapisów planu zagospodarowania przestrzennego bez prawa do lokalizacji zamiennych. Zgodnie jednak z paragrafem 8 ustęp 2 umowa może być przez każdą ze stron rozwiązana za wypowiedzeniem, przy czym okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące. Tak więc Gminie przysługuje prawo wypowiedzenia umowy również w sytuacjach innych, niż te określone w paragrafie 2 ustęp 2 umowy. Ponadto stwierdzić należy , iż Sąd nie mógł stwierdzić , że strony nadal łączy umowa najmu skoro zgodnie z ustaleniami Sądu takiej umowy strony nigdy nie zawierały .

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.