

Sygn. akt. I ACa 282/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

<u>Przewodniczący</u>	<b>SSA Marek Klimczak</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Jan Sokulski</b> <b>SO del. Małgorzata Moskwa (spraw.)</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>st. sekr. sądowy Aleksandra Szubert</b>

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2013 r. na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy F.**

przeciwko (...) **Zakład Produkcji (...).** (...) **Spółka jawna w N.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Przemyślu

z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 263/12

I. **zmienia** zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. **nakazuje** pozwanemu (...) Zakładowi Produkcji (...). (...) Spółce jawnej w N. aby wydała powodowi Gminie F. część nieruchomości o powierzchni 0,93 ha, oznaczonej jako działka nr (...) położonej w N. objętej Księgą Wieczystą nr (...) prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Przemyślu,

2. **zasądza** od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

3. **nakazuje** ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Przemyślu kwotę 5.500 zł (pięć tysięcy pięćset) tytułem opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona,

II. **odrzuca** apelację w pozostałej części,

III. **zasądza** od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Przemyślu wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013r. oddalił powództwo Gminy F. przeciwko E. Zakładowi Produkcji (...). (...) Sp. jawnej w N., domagającej się w pozwie wydania i opuszczenia nieruchomości gruntowej, stanowiącej część działki nr (...) o pow. 0.93 ha, położonej w miejscowości N., objętej KW Nr (...) oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe zapadło w wyniku następujących ustaleń faktycznych:

Objęta żądanie pozwu nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) w części 0.93 ha jest w posiadaniu pozwanego. Na gruncie tym posadowiony jest zakład pozwanej spółki, który prowadzi wydobywanie kruszywa, między innymi budynki, maszyny, taśmociągi, hale i pompy.

Nieruchomość ta została oddana w dzierżawę Zakładowi (...) w P. na cele eksploatacji kruszywa po raz pierwszy na podstawie umowy z dnia 23.09. 1981r. na 25 lat, na podstawie uchwały Gminnej Rady Narodowej z tego samego dnia. Po zawarciu tej umowy została opracowana dokumentacja projektowa, obejmująca plan realizacyjny inwestycji w zakresie, której wchodziły; kopalnia, zakład przetwórczy, obiekty pomocnicze i usługowe, obiekty energetyczne, gospodarki transportowej i łączności oraz sieci zewnętrznej i obiekty z nim związane.

Powyższe przedsiębiorstwo zmieniło nazwę na Przedsiębiorstwo (...) w P..

Kolejna umowa dzierżawy została zawarta w dniu 6 .06.1990r. r. na okres 5-ciu lat, począwszy od 5.06.1990r., na podstawie uchwały Gminnej Rady Narodowej z dnia 30.09.1981r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Przemyślu z dnia 5.12.1997r. została ogłoszona upadłość Przedsiębiorstwo (...) w P., a syndykiem został wyznaczony M. O..

Aneksiem (...) z dnia z dnia 27.01.1995r. do umowy powyższej dzierżawy, określono czas obowiązywania umowy na okres do 31.12.1998r. oraz wskazano powierzchnię dzierżawy na 0.93 ha.

Kolejny aneksem z dnia 22.03.2000r., oznaczonym nr 2, umowa została przedłużona do dnia 31.12.2001r. począwszy od 1.01.2001r., przy czym w aneksie tym określono nową stawkę czynszu dzierżawnego oraz wydzierżawiający wyraził zgodę na wejście w prawa i obowiązki dzierżawcy firmy (...) Sp. z o.o. w P. z dniem uzyskania przez tę firmę koncesji na eksploatację kruszywa.

Umową sprzedaży z dnia 31.10.2000r., zawartej w formie aktu notarialnego, po uzyskaniu zgody sędziego komisarza oraz Rady Wierzycieli Syndyk sprzedał zorganizowaną część upadłego przedsiębiorstwa na rzecz (...) Sp. z o.o. w P..

W aneksie z tej samej daty (tj. 31.10.2000r.), oznaczonym nr. 3, na mocy, którego ustalono, że w miejsce dotychczasowego dzierżawcy. W imieniu, którego działał syndyk M. O., wpisany został E. Przedsiębiorstwo (...). z o.o w P., działający przez Prezesa Zarządu m. O..

Aneksiem nr(...) z dnia 31.07.2003r. do umowy dzierżawy z dnia 5.06.1990r. ustalono, iż strony zawierają umowę dzierżawy na okres od 5.06.1990r. do 31.06. 2003r. oraz ustalono czynsz na kwotę 800 zł plus VAT płatny jednorazowo do 15.08.2003r.

Jednocześnie w dniu 1.07.2003r. podpisana została nowa umowa dzierżawy, pomiędzy Gmina F., a pozwanym, na czas określony od 1.07.2003r. do 31.12.2004r., z czynszem w wysokości 9 500 zł miesięcznie, przy czym w razie zwiększenia wydobywania czynsz miał podlegać negocjacji.

W okresie od 1.07 do 30.11. 2005r umowa dzierżawy trwała nadal, co zostało udokumentowane fakturami VAT wystawionymi między innymi za dzierżawę przedmiotowej części nieruchomości.

Kolejna umowa dzierżawy została zawarta w dniu 1.10.2006r., wskazano w niej okres obowiązywania od dnia 1.12.2005r. do 31.12.2006r. z czynszem po 800zł plus VAT.

Do umowy tej sporządzono dwa aneksy, pierwszy w dniu 19.02.2007r., ustalając dzierżawę na okres od 1.01.2007r. do 31.12.2007r., a drugim z dnia 17.12.2007r., określając czas trwania dzierżawy na okres od 1.01.2008r. do 31.12.2008r.

Za okres od 1.01.2009r. do 28.02.2009r. zgodnie z dwoma fakturami, spółka zapłaciła na rzecz powoda czynsz dzierżawny w wysokości 800 zł plus VAT za każdy miesiąc tj. 976 zł brutto.

W dniu 9.12.2009r. została zarejestrowana powodowa spółka z oznaczeniem siedziby w P., następnie w N..

Na mocy porozumienia z dnia 10.12.2009r. pomiędzy (...) sp. z o.o., a (...) spółka jawna, ta ostatnia przejęła działalność gospodarczą związaną z eksploatacją kruszywa naturalnego oraz prowadzenia zakładu przerobu kruszywa a także miał przejść koncesję na wydobycie kruszywa oraz wejść w miejsce spółki z o.o. do umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

Obie spółki podpisały też w dniu 1.04.2010r. umowę o świadczenie usług, następnie aneksowaną, na podstawie, której miała ona wykonywać w zakresie swej działalności wszelkie usługi na rzecz pozwanej związane z prowadzeniem zakładu produkcji kruszywa, za wyjątkiem czynności księgowych.

WE dniu 1.02.2010r. (...) spółka z o.o. w P. i powodowa Gmina zawarły aneks do umowy dzierżawy z dnia 12.02.2009r. ustalając, że w miejsce dotychczasowego dzierżawcy wejdzie pozwana, a następnie strona powodowa uznając zmianę dzierżawcy, opłacała czynsz dzierżawny korzystając z przedmiotowej nieruchomości, a strona powodowa to honorowała.

Pismami z dnia 14.02.2012r. zwróciła się do Gminy z prośbą o dalsze przedłużenie na okres trzech lat., lecz powódka w odpowiedzi na to pismo w dniu 12.03.2012r., a następnie 23.03.2012r. wystąpiła z przedsądowym wezwaniem o zwrot w dniu 30.03.2012r. części przedmiotowej nieruchomości oraz do usunięcia z tej działki do dnia 29.03.2012r. wszystkich rzeczy znajdujących się na tej działce, a będących własnością pozwanej, zarzucając, że pozwana nie ma tytułu prawnego do tej nieruchomości, zatem przebyta na gruncie nielegalnie, wskazując datę protokolarnego odbioru na dzień 30.03.2012r. Swoje stanowisko pozwana przesłała Gminie w dniu 28.03.2012r.

W dniu 17.02.2012r. komisja powodowej gminy przeprowadziła kontrolę na nieruchomości, stwierdzając a w dniu 30.03.2012r. sporządzona została notatka odnośnie bezskuteczności odbioru nieruchomości wobec niestawiennictwa pozwanej.

Pozwana nadal jest w posiadaniu przedmiotowej części nieruchomości i płaci czynsz dzierżawny według stawek z ostatniej umowy dzierżawy.

Od powyższego wyroku apelacje wniosła powódka, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa tj. nakazanie pozwanej, aby wydała powódce i opuściła nieruchomość gruntową, obejmująca część działki o numerze(...) o pow. 0.93 ha położonej w miejscowości N., objętej KW Nr (...), prowadzona w Sądzie Rejonowym w Przemyślu wraz z usunięciem przez pozwanego całej infrastruktury, znajdującej się na tej nieruchomości w terminie 1-go miesiąca od daty uprawomocnienia się wyroku oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego, które miał wpływ na treść wyroku, w postaci błędnej subsumpcji stanu faktycznego pod niewłaściwą normę prawną zawartą w przepisie art. 695 § 1 kc, poprzez wadliwe przyjęcie przez Sąd I Instancji, że co do nieruchomości będących własnością samorządów ma zastosowanie przepis kodeksu cywilnego przed bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem powódki powołane powyżej przepisy ustawy o samorządzie gminnym i o gospodarce nieruchomościami stanowią lex specialis w stosunku przepisów kodeksu cywilnego, stąd też Sąd błędnie przyjął, że umowa dzierżawy,

która miała obowiązywać przez okres 3 lat, zgodnie z uchwałą Rady Gminy we F., tj. na okres od 2.03.2009r. do 1.03.2012r. przekształciła się, z dniem 1.10.2011r. na podstawie art. 695 §1 kpc w umowę dzierżawy na czas nieokreślony. Według skarżącej, umowa dzierżawy na czas nieokreślony, dotycząca nieruchomości, będącej własnością gminy może być zawarta wyłącznie za zgodą rady gminy, wyrażona w drodze uchwały. Żaden z przepisów ustawy o samorządzie gminnym nie dopuszcza przekształcenia umowy dzierżawy na czas określony na w umowę na czas nieokreślony. Natomiast w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami powstanie umowy dzierżawy na czas nieograniczony jest możliwe tylko na podstawie uprzednio przeprowadzonego przetargu lub z pominięciem przetargu na podstawie stosownej uchwały rad gminy.

### **Sąd Apelacyjny rozważył, co następuje:**

Opisane wyżej ustalenia faktyczne, Sąd Apelacyjny przyjął za własne. Zostały one bowiem oparte na niekwestionowanych przez strony dokumentach.

Nie podzielił jednakże Sąd Odwoławczy wniosków płynących z tak ustalonego stanu faktycznego.

Zważyć należy, że spor w niniejszej sprawie sprowadzał się dla oceny czy strony łączy umowa dzierżawy, która stanowiłaby skuteczne względem powódki prawo pozwanej do władania opisaną w pozwie nieruchomością. W szczególności czy umowa dzierżawy z dnia 12.02.2009r. aneksowana w dniu 1.02.2010r. jest nieważna, jak zarzuca to powódka z uwagi na niespełnienie warunków, o których mowa w art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a i 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy też jak podnosi pozwana, łączy ją z powódką umowa dzierżawy, która z uwagi na treść 695 § 1 kpc jest umową na czas nieoznaczony.

Nie ulega wątpliwości, że ostatnia z analizowanych w niniejszej sprawie umów dzierżawy zawarta została w dniu 12.02.2009r. i strony określiły czas jej obowiązywania na okres 3 lat. Po jej aneksowaniu w dniu 1.02.2010r. stroną tej umowy, w miejsce dotychczasowego dzierżawcy, stała się pozwana spółka. Umowa ta została oparta na uchwale Rady Gminy F. z dnia 16.12.2008r., wyrażającej zgodę na zawarcie umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą na okres kolejnych 3-ich lat, po spełnieniu zatem warunków wynikających z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t.).

Powołany przepis stanowi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, przy czym uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, a do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Ponieważ umowa powyższa została zawarta na czas nie dłuższy niż 3 lata, nie naruszono zasady z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia o gospodarowaniu nieruchomościami ( Dz. U. 2010.102.651 j.t), wymagającej zastosowania przetargu dla zawarcie umów dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nie oznaczony. Przepis ten wprowadza wyjątek od zawarcia takiej umowy w trybie bezprzetargowej, ale tylko za zgodą Wojewody albo odpowiedniej rady gminy lub sejmiku.

Wskazane unormowania prawne mają charakter *lex specialis*, odnosząc się tylko do umów dzierżawy nieruchomości stanowiących majątek podmiotów samorządowych. Są przepisami szczególnymi do regulacji zawartych w kodeksie cywilnym.

Nie zachodzi jednak w niniejszej sprawie potrzeba analizowania, wbrew twierdzeniom apelującego, czy możliwe jest wystąpienie skutku z art. 695 § 1 kc tj. ustawowego przedłużenie umowy na okres lat trzydziestu, bez spełnienia warunków wynikających z art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym lub 37 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

Niniejszy stan faktyczny nie wyczerpuje bowiem dyspozycji art. 695 § 1 kc.

Przepis ten stanowi, że dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. Ma on na celu stabilizację pozycji dzierżawców poprzez przedłużenie okresu trwania dzierżawy.

Maksymalny okres dzierżawy może trwać do 30 lat. Takie brzmienie art. 695 § 1 kc uzyskał na podstawie ustawy o zmianie ustawy - kodeksu cywilnego z dnia z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. Nr 1990r. Nr 55 poz.321).

Przedłużenie to stosuje się tylko do umowy dzierżawy zawartej po 1.10.1990r., zgodnie z art. 16 cytowanej wyżej ustawy nowelizującej (tak. Lichworowicz w System Prawa Prywatnego- Prawo Zobowiązań t. 8, str, 169).

Istnienie kilku umów, obejmujących łączny okres przekraczający trzydzieści lat nie oznacza istnienia umowy zawartej na czas dłuższy niż trzydziestu lat (por. L.Stecki w Komentarz do Kodeksu Cywilnego W-wa 1989 k- 660). Umową na czas nieoznaczony przyjęto nazywać taką, w której termin końcowy jest oznaczony (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21.12.2007r., IIICZP 74/07, w wyroku z dnia 16.04.2003r., II CKN 6/2001, OSNC 2004/7-8/114).

Suma umów dzierżawy mogła stać się podstawą dla uzyskania prawa pierwokupu, według art. 692 § 2 kc przed jego uchyceniem na podstawie ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.2003.64.592), jednakże należy dostrzec wyraźną odmienność zawartą w zapisie, że roszczenie to przysługuje dzierżawcy w razie zawarcia umowy na wskazany w tym przepisie okres lub faktycznego trwania jej przez czas wynikający z tej regulacji. Ów zapis o faktycznym trwaniu umowy pozwalał na zsumowanie kilku umów dzierżawy.

Nie spełnia wymogu zawarcia umowy na czas dłuższy niż trzydziestu lat w szczególności taka sytuacja, gdy istnieje kilka umów dzierżawy, „rozdzielonych” okresem bezumownego korzystania z nieruchomości. W niniejszej sprawie w okresie od 31.12.2001r. do 31.07.2003r., a następnie od 1.01.2005r. do 30.11.20035r. i w końcu od 1.01.2009r. do 28.02.2009r. strony nie łączyła umowa dzierżawy, choć dzierżawca korzystał z tej nieruchomości w dotychczasowym zakresie i płacił kwoty odpowiadające dotychczasowemu czynszowi dzierżawnemu, co potwierdzają faktury wystawiane przez powódkę.

Mając powyższe na uwadze, należy przyjąć, że po 1.03.2012r., z chwilą wygaśnięcia umowy na skutek upływu terminu, na jaki została zawarta, strony nie łączyła umowa dzierżawy. Nie została ona ustawowo przedłużona wobec tego, że strony pod rządem art. 695 § 1kc po nowelizacji, nie zawarły umowy na czas powyżej 30 lat.

Z tych względów należało uznać, że pozwana nie dowiodła w niniejszym procesie, aby przysługiwało jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania częścią działki nr (...). Powódka, jako właścicielka działki posiada więc legitymację czynną do domagania się dochodzenia nakazania wydania części powierzchni tej działki tj. 0.93 ha, zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 222 § 1 kc.

Sąd Apelacyjny zmienił zatem zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc i uwzględnił powództwo.

Odrzucenie apelacji nastąpiło w odniesieniu do żądania, które nie było zgłoszone przed Sądem I instancji, a to o nakazanie usunięcia całej infrastruktury, znajdującej się na tej nieruchomości w terminie 1-go miesiąca od daty uprawomocnienia się wyroku - w konsekwencji uznania niedopuszczalności rozszerzenia żądania pozwu w postępowaniu apelacyjnym (art. 383 kpc).

Nakazanie wydania nieruchomości kompensuje również wskazywaną i dochodzoną w pozwie i apelacji czynność „opuszczenia” tej nieruchomości, stąd też w sentencji wyroku zbędne jest zamieszczanie tego elementu.

O kosztach postępowania przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie art.98 kpc i § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2002.163.1348.) – zasądzać od pozwanego na rzecz powoda 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazując ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Przemyślu brakującą opłatę od pozwu, od której powódka była zwolniona.

W pkt III wyroku Sąd Apelacyjny rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z 98 w związku z art. 108 kpc i § 6 pkt 6 w związku z § 13ust. 1 pkt 2 cytowanego wyżej rozporządzenia.