

Sygn. akt III C 3731/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział III Cywilny,

w składzie: Przewodniczący – SSR Magdalena Głogowska,

Protokolant: Paulina Kucharska,

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2016 r. w Szczecinie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko Z. W.

o zapłatę,

I. oddała powództwo w całości, to jest o roszczenie główne oraz o roszczenie ewentualne;

II. zasądza od powoda Gminy M. S. na rzecz pozwanego Z. W. kwotę 1.200zł (tysiąca dwustu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 3731/13

UZASADNIENIE

wyroku w postępowaniu uproszczonym

W pozwie z dnia 13 marca 2013 r. **powódka Gmina M. S.** – Zarząd (...) w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika **wniosła o zasądzenie** od pozwanego Z. W. **kwoty 5.547,09 zł tytułem czynszu dzierżawy** z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lutego 2013 r. do dnia zapłaty **oraz kwoty 1.067,83 zł tytułem skapitalizowanych odsetek** z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie wskazano, że pozwany nie uiszczał czynszu dzierżawnego, do którego był zobowiązany na podstawie łączącej strony umowy dzierżawy terenu przeznaczanego pod budowę garażu blaszanego i drogi dojazdowej, wobec czego pozwem w niniejszej sprawie dochodzi się czynszu za okres od 01 stycznia 2010 r. do 30 listopada 2012r., a także skapitalizowanych w sposób wskazany w załączniku odsetek od tej kwoty, naliczonych do dnia 27 lutego 2013 r.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty **pozwany Z. W.** zaskarżył nakaz w całości **wnosząc o oddalenie powództwa** - zgłaszając zarzut naliczania czynszu mimo nieważności umowy i wskazując, że w podpisanej umowie znajduje się § 9, który narzuca najemcy obowiązek doręczenia wydzierżawiającemu aktu notarialnego w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy pod rygorem uznania, że umowa nie została zawarta, a ponieważ przedmiotowy akt notarialny nigdy nie został sporządzony i doręczony, wobec czego umowa rozwiązała się z mocy prawa.

W toku postępowania **strona powodowa** podtrzymała swoje stanowisko podnosząc, że umowa dzierżawy jest ważna i argumentując, jak w kolejno składanych, licznych pismach, a przede wszystkim zwracając uwagę, że rzeczony

§ 9 umowy, pomimo oznaczenia w nim zdarzenia, jako warunku zawieszającego, w istocie nie jest warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c., gdyż jego spełnienie jest całkowicie zależne od woli strony i należy do treści zobowiązania dłużnika.

Pozwany, który początkowo występował w sprawie osobiście, a toku postępowania z udziałem zawodowego pełnomocnika (k. 161), niezmiennie kwestionował ważność umowy dzierżawy odwołując się zarówno do zawartego w jej treści warunku zawieszającego, który nie został spełniony, jak i do wymogu kwalifikowanej formy czynności prawnej, zastrzeżonej przez strony do poddania się przez najemcę rygorowi egzekucji w trybie art. 777kpc, a także podnosząc argumenty mające potwierdzać, w ocenie strony pozwanej, że nie doszło do zawarcia przedmiotowej umowy, np. wobec niesporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, na podstawie którego pozwany objąłby w posiadanie grunt oddany mu w dzierżawę, jak również wskazując na brak korzystania przez pozwanego ze spornego terenu. Przysłowiową łopatę wbił tam jeszcze przed podpisaniem umowy żeby sprawdzić, jaki grunt jest pod powierzchnią. Pozwany wniósł (np. w piśmie k. 118) o przedstawienie przez stronę przeciwną protokołu zdawczo – odbiorczego w celu wykazania faktu przeciwnego temu, który podniósł pozwany.

W toku procesu **przez stronę powodową** podnoszony był argument, że pozwany korzystał ze spornego gruntu, zwracał się do powódki o obniżenie czynszu, a wreszcie zwrócił ten grunt powódce na mocy protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 03 stycznia 2013 r., co potwierdza, że pozwany był w jego posiadaniu, a strony łączyła ważna umowa dzierżawy, obejmująca wszystkie elementy istotne co do treści.

Strona pozwana z kolei argumentowała, że pozwany na początku nie wiedział o nieważności umowy dzierżawy, a dowiedział się o tym dopiero od prawnika, którego porady zasięgnął. Ponadto zgłaszał on pracownikom powódki – inspektorom technicznym (...), że z tego gruntu nie korzysta i wymienieni widzieli, przebywając dość często w pobliżu przy adaptacji strychu pobliskiego budynku, że teren nie jest przez pozwanego użytkowany. Pozwany, jak wskazał, podpisał protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 03 stycznia 2013 r. (odbioru gruntu przez powódkę), albowiem otrzymał od powódki informację, że w razie jego niepodpisania, powódka będzie naliczała pozwanemu czynszu wg wyższych stawek – 10 zł za m² powierzchni - tytułem bezumownego korzystania z terenu (k. 118).

Z ostrożności procesowej, na wypadek, gdyby sąd uznał, że nie doszło do skutecznego zawarcia umowy dzierżawy, **w piśmie procesowym z dnia 03 lutego 2015 r.** (k. 133 i n.) złożonym w dniu 06 lutego 2015r. (k. 136 koperta) **powódka zgłosiła roszczenie ewentualne** wnosząc **o zasądzenie** od pozwanego na rzecz powódki **kwoty 5.547,09zł tytułem bezumownego korzystania z terenu** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2013 r. do dnia zapłaty **oraz kwoty 1.067,83 zł tytułem skapitalizowanych odsetek** na dzień 27 lutego 2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i o rozstrzygnięcie o kosztach procesu wg norm przepisanych. Powódka wniosła także o powołanie biegłego (k. 134) na okoliczność ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z terenu zajmowanego przez pozwanego. W dalszym ciągu podtrzymała stanowisko dotyczące roszczenia głównego, w przedmiocie ważności umowy dzierżawy.

Pozwany, w kolejnym piśmie (k. 157-158), na wypadek, gdyby sąd uznał, że powodowi należy się wynagrodzenie pomimo nieważności umowy z powodu niedostarczenia aktu notarialnego i pomimo niezasadności roszczenia ewentualnego z powodu braku wydania pozwanemu spornej działki (poprzez brak protokołu zdawczo – odbiorczego), **zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia.**

W związku z podniesionym zarzutem przedawnienia powódka sprecyzowała zakres żądani głównego w piśmie z dnia 09 grudnia 2015 r. (k. 168 i n.) domagając się czynszu za okres od dnia 25 kwietnia 2010 r. do dnia 30 listopada 2012 r. w kwocie 5.547,09 zł wraz z odsetkami skapitalizowanymi (1.067,83 zł) i dalszymi odsetkami ustawowymi, **jak również sprecyzowała roszczenie ewentualne** wskazując, że domaga się odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu za okres od dnia od dnia 25 kwietnia 2010 r. do dnia 30 listopada 2012 r. w kwocie 5.547,09 zł wraz z odsetkami skapitalizowanymi (1.067,83 zł) i dalszymi odsetkami ustawowymi. Nadto powódka cofnęła pozew w zakresie żądania kwoty 0,79zł tytułem skapitalizowanych na dzień 27 lutego 2013 r. odsetek ustawowych. Wskazano na omyłkę dotyczącą daty początkowej żądania należności, wynikającą

z nieprawidłowego zaksięgowania wpłaconego przez pozwanego wadium (k. 169), podczas gdy wadium winno zostać i ostatecznie zostało zaliczone na poczet czynszu za okres od stycznia do części kwietnia 2010 r.

Pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Aktualna na dzień zamknięcia rozprawy argumentacja strony pozwanej została przedstawiona w piśmie jego zawodowego pełnomocnika z dnia 18 grudnia 2015 r. (pismo k. 176-180 wraz z pismem przewodnim k. 175 z wnioskiem o zezwolenie na złożenie pisma).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 grudnia 2009 r. w S. Z. W. podpisał „Umowę dzierżawy terenu pod garażem”, w której występował jako dzierżawca, mając po drugiej stronie Gminę M. S., jako wydzierżawiającego.

W przedmiotowej umowie wskazano, że wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy w dzierżawę, na czas określony od dnia 28 grudnia 2009 r. do dnia 28 grudnia 2012 r. z zastrzeżeniem § 9 ust. 2, teren położony w S. przy ul. (...) (część działki nr (...) z obrębem (...)) o powierzchni 56 m² i dojazd o powierzchni 5 m² z przeznaczeniem na lokalizację garażu blaszanego, a dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz na warunkach określonych umową.

Ustalono, że w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, który będzie stanowić załącznik nr 2 do umowy.

Zakończenie realizacji inwestycji (posadowienie garażu) miało nastąpić w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty zawarcia umowy i zostać potwierdzone sporządzonym przez strony protokołem.

Miesięczny czynsz, płatny do 10. każdego miesiąca, określono na kwotę 128,88 zł netto z tym, że w trakcie realizacji inwestycji (posadowienie garażu blaszanego), lecz nie dłużej niż przez 3 miesiące od daty zawarcia umowy czynsz ustalono na kwotę 20,80 zł netto.

W § 9 ust. 1 umowy wskazano, że po zakończeniu umowy dzierżawca zobowiązany jest opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmiot dzierżawy, wydać go wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy; wydanie następuje z chwilą spisania protokołu zdawczo – odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.

W § 9 ust. 2 umowy wskazano, że odnośnie obowiązku określonego w § 9 ust. 1 dzierżawca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W następnym zdaniu wpisano: „Umowa niniejsza jest zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na doręczeniu stosownego aktu notarialnego, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy pod rygorem uznania, że umowa nie została zawarta”.

W § 9 ust. 3 przedmiotowej umowy wskazano, że dzierżawca w akcie notarialnym podda się rygorowi egzekucji co do wydania Gminie M. S. terenu będącego przedmiotem dzierżawy w terminie określonym jako piętnasty dzień miesiąca następującego po miesiącu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

W § 10 zastrzeżono, że zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, a w § 11, że w sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Dowód: umowa k. 8-9v.

Przed podpisaniem ww. umowy Z. W. przystąpił do przetargu ustnego ograniczonego z dnia 20 listopada 2009r. i wpłacił wadium.

W protokole z przetargu wskazano m.in., że:

- stanowi on podstawę do zawarcia umowy dzierżawy na okres 3 lat,

- czynsz dzierżawny zostanie wyliczony w oparciu o podaną w protokole stawkę za metr kwadratowy gruntu,
- wadium osoby, która wygrała przetarg, w wysokości 200zł zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego, do którego dolicza się podatek VAT w stawce 22%,
- osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do podpisania umowy dzierżawy,
- dzierżawca zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 pkt 4 k.p.c. odnośnie obowiązku wydania dzierżawionej nieruchomości wydzierżawiającemu, wolnej od osób i rzeczy, w stanie nie pogorszonym, w ciągu 14 dni od upływu terminu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

Dowód: protokół z przetargu k. 10v-11, oświadczenie k. 11v wraz z bankowym dowodem wpłaty, mapka k. 12.

W zarządzeniu Nr 285/08 Prezydenta Miasta S. z dnia 02 lipca 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania gruntami stanowiącymi własność gminy lub Skarbu Państwa przeznaczonymi do wydzierżawienia pod garaże tymczasowe, wydanym na podstawie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce nieruchomościami i Uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997r.:

- w § 5 ust. 2 zarządzono, że umowa dzierżawy na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem zawieszającym poddania się przez przyszłego dzierżawcę egzekucji z aktu notarialnego, co do obowiązku wydania gruntu w terminie oznaczonym przez wydzierżawiającego, natomiast na czas nieoznaczony pod warunkiem zabezpieczenia interesu Gminy w formie weksla na kwotę 10.000 zł,
- w § 6 zarządzono, iż oświadczenia woli w imieniu wydzierżawiającego dotyczące m.in. zawarcia umowy składane są w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: zarządzenie Nr 285/08 Prezydenta Miasta S. k. 188-191 (k. 189).

Z. W. nie poddał się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. w formie aktu notarialnego i aktu takiego powódce nie dostarczył.

/bezsporne/

Nie nastąpiło protokolarne przekazanie pozwanemu przedmiotu dzierżawy.

/bezsporne/

W piśmie z dnia 24 marca 2010 r. pozwany zwrócił się do (...) o obniżenie czynszu na okres od kwietnia do czerwca, w związku z ciężką zimą, która spowodowała brak możliwości prowadzenia prac projektowych. Jak podał, ciężkie warunki pogodowe i utrzymująca się do niedawna zmarzlina uniemożliwiły projektantowi inwentaryzację wierzchnich warstw gruntu, a bez tego bezpieczne zaprojektowanie garażu, nawet blaszanego, jest niemożliwe. Jak podał, dopiero od kilku dni możliwe było sprawdzenie co kryje się pod powierzchnią żwiru i szlaki zalegającej na wzmiankowanej działce. W związku z powyższym prosił o możliwość płacenia czynszu w kwocie 20,80 zł netto przez kolejne 3 miesiące, na rzeczywisty czas prowadzenia inwestycji.

Dowód: pismo k. 18v.

Gmina – (...) pismem z dnia 16 czerwca 2010 r. odmówiła obniżenia czynszu powołując się na obowiązujące w tym przedmiocie przepisy prawa miejscowego.

Dowód: pismo k. 19.

Z. W. nie płacił czynszu dzierżawnego. /bezsporne/

Pismem z dnia 09 grudnia 2011 r. powódka podwyższyła wysokość opłat czynszowych, o czym powiadomiła pozwanego. Z uwagi na brak wpłaty, kolejnym pismem - z dnia 09 sierpnia 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty wyliczonych zaległości czynszowych, a ostatecznie pismem z dnia 30 listopada 2012 r. oświadczyła, że rozwiązuje umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 r. z uwagi na zwłokę w płatności i brak zapłaty pomimo wezwania; jednocześnie wezwano pozwanego do opuszczenia, uprzątnięcia i wydania w stanie wolnym przedmiotu dzierżawy w terminie do dnia 14 grudnia 2012 r. z koniecznością ustalenia dokładnego terminu z siedzibie (...). Jednocześnie wskazano, że od dnia 01 grudnia 2012 r. obowiązywać będzie stawka za użytkowanie terenu pod garażem bez tytułu prawnego w wysokości 10 zł za m² powierzchni terenu.

Dowód: wykaz zaległości k. 13v-15, zawiadomienie o zmianie wysokości opłat k. 15v i potwierdzenie odbioru k. 16, wezwanie do zapłaty k. 16v i potwierdzenie odbioru k. 17, oświadczenie o rozwiązaniu umowy k. 17v i potwierdzenie odbioru k. 18.

W dniu 03 stycznia 2013 r. sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy, w którym wskazano, że (...) przyjmuje, a użytkownik Z. W. przekazuje teren pod garaż blaszany, który był przedmiotem dzierżawy z dnia 31.12.2009r. Wpisano, że teren jest zarośnięty roślinnością, wolny od osób i rzeczy. Z. W. podpisał się jako przekazujący.

Dowód: protokół k. 12v.

Przed wniesieniem pozwu, pismem z dnia 28 lutego 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty należności dochodzonych pozwem.

Dowód: wezwanie k. 19v, analiza dokumentów księgowych k. 20-20v.

Pozwany nie zapłacił żądanych pozwem należności. /bezsporne/

Zanim Z. W. podpisał umowę z dnia 31 grudnia 2009r., szukał gruntu, na którym chciał wybudować garaż murowany i znalazł grunt należący do gminy. Działka była wydzielona na mapce, natomiast na gruncie nic nie było wydzielone, były tam śmieci i zarośla. Przystąpił do przetargu, a w dniu 31 grudnia 2009r. umieścił swój podpis pod treścią umowy. Grunt nie został mu przekazany żadnym protokołem. Miał podpisać w akcie notarialnym to, co wskazano w paragrafie 9 umowy, ale tego nie dostarczył. Nic na gruncie nie budował, choć początkowo miał taki zamiar. Napisał do gminy pismo (k. 18), żeby mu obniżono czynsz, bo była ciężka zima. Uzyskał odpowiedź odmowną i odstąpił od zamiaru budowy. Ustnie zgłaszał pracownikom (...)u, że nie będzie tam nic budował. Rozmawiał też z radcą prawnym, który powiedział mu, że umowa jest nieważna, bo musiałby jechać do notariusza. Dlatego „dał sobie z tym wszystkim spokój i tak to trwa do dziś”. Potem podpisał protokół oddania tego gruntu, bo jeden z pracowników gminy powiedział, żeby tak zrobić, by nie obciążono pozwanego za bezpodstawne użytkowanie terenu. Na tym terenie do dziś jest jeden wielki śmietnik - śmieci i zarośla.

Dowód: protokół rozprawy z dnia 12.10.2015 r. z treścią zeznań pozwanego k. 154-155, umowa k. 8-9v, wniosek o pozwoleń na wybudowanie garażu k. 10, protokół z przetargu k. 10v, pismo k. 18v, pismo k. 19, protokół z 03.01.2013 r. k. 12v.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie główne wywodzone z umowy dzierżawy, przez którą, zgodnie z treścią art. 693 § 1 k.c., wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Umowa dzierżawy została poprzedzona przetargiem, w protokole którego znalazły się istotne postanowienia przyszłej umowy, a jej treść została zredagowana przez wydzierżawiającego, w oparciu o obowiązujące zarządzenie Nr 285/08

Prezydenta Miasta S. z dnia 02 lipca 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania gruntami stanowiącymi własność gminy lub Skarbu Państwa przeznaczonymi do wydzierżawienia pod garaże tymczasowe, wydane na podstawie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997r.

W oparciu o powołane zarządzenie, w § 9 ust. 2 umowy dzierżawy na czas oznaczony przewidziany został obowiązek poddania się przez przyszłego najemcę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., który miał zostać wykonany w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, pod rygorem przyjęcia, że umowa nie została zawarta. Wymóg ten, w ślad za treścią powołanego zarządzenia, nazwano warunkiem zawieszającym. Wymóg poddania się egzekucji z tzw. „trzech siódemek” był na tyle istotny, że został zaznaczony także w § 6 ust. 1 umowy, w którym ustalono, że umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 28.12.2009 r. do dnia 28.12.2012 r., z zastrzeżeniem jednak § 9 ust. 2.

Również w oparciu o treść obowiązującego zarządzenia Nr 285/08 umowę dzierżawy sporządzono na piśmie, gdyż, jak wynika z zarządzenia, do składania oświadczeń woli przez gminę w przedmiocie zawarcia umowy dzierżawy pod garaże gruntów gminnych albo państwowych zastrzeżono formę pisemną pod rygorem nieważności.

Zgodnie z treścią art. 353¹k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Kierując się zasadą swobody umów oraz treścią powołanego wyżej zarządzenia Gmina M. S. zaproponowała pozwanemu zawarcie umowy dzierżawy o treści przez nią wskazanej. Rzeczą pozwanego było podpisanie tej umowy, jeśli na jej postanowienia wyraził zgodę, a zatem jeśli wyraził zgodę na oddanie mu w dzierżawę gruntu pod garaż blaszany na czas oznaczony w umowie, w zamian za umówiony czynsz oraz po spełnieniu wymogów nałożonych na niego przy zawarciu umowy. Pozwany tę umowę podpisał, co sam przyznał, a zatem przystał na jej postanowienia. Jednym z nich było nałożenie na pozwanego obowiązku poddania się w akcie notarialnym egzekucji z trzech siódemek w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, pod rygorem uznania umowy za niezawartą. Taka była wola strony powodowej, którą pozwany zaakceptował, a zatem doszło do zgodnego oświadczenia woli obu stron.

Pozwany nie spełnił nałożonego nań obowiązku i nie przedłożył powódce aktu notarialnego z poddaniem się egzekucji. Prowadzi to do wniosku, że umowę, choć podpisaną, należy uznać za niezawartą. Wolą stron było bowiem związanie się umową dopiero po spełnieniu wymogu nałożonego na przyszłego dzierżawcę. W polskim prawie cywilnym obowiązuje zasada swobody umów i powódka skorzystała z tej swobody zastrzegając drugiej stronie obowiązek przedłożenia aktu notarialnego z rygorem z trzech siódemek i ujawniając swoją wolę w sposób jednoznaczny. Brak protokołu zdawczo – odbiorczego, dotyczącego przekazania pozwanemu gruntu do używania na podstawie umowy z dnia 31 grudnia 2009 r., co miało nastąpić w terminie 14 dni od daty podpisania umowy (identyczny termin zastrzeżono do przedstawienia gminie przez pozwanego aktu notarialnego z poddaniem się egzekucji) wskazuje, że powódka nie zachowała się w sposób świadczący o skutecznym zawarciu umowy dzierżawy. Przekazanie terenu stanowiłoby element wykonania zobowiązania powódki wynikającego z podpisanej umowy (zobowiązania do oddania terenu w dzierżawę).

To powódka jest podmiotem profesjonalnym, wyposażonym w funkcję sprawowania władzy, a także posiadającą zdolność do prowadzenia działalności gospodarczej. Swoją aktywność Gmina M. S. podejmuje przy pomocy zorganizowanego aparatu urzędniczego, w tym sztabu prawników, działając w granicach i na podstawie prawa powszechnie obowiązującego, w tym aktów prawa miejscowego, a także na podstawie przepisów o charakterze wewnętrznym. Wyrazem tej aktywności było zredagowanie treści umowy w sposób zgodny z wolą Gminy, reprezentowanej przez Prezydenta Miasta S..

Nie sposób przyjąć za powódką, że umowa dzierżawy jest skuteczna, albowiem zawiera wszystkie istotne postanowienia konieczne dla tego rodzaju umowy. Argumentacja ta jawi się, jako wymuszona na potrzeby niniejszego procesu i nie znajduje potwierdzenia w rzeczywistej woli Gminy ujawnionej nie tylko w umowie, ale także w protokole przetargowym, jak również w złożonym przez powódkę do akt sprawy i obowiązującym na dzień podpisania umowy

zarządzeniu Prezydenta Miasta S.. Pozwany wolę tę zaaprobował składając pod treścią umowy swój podpis. To, że pozwany przez pewien czas miał jeszcze zamiar budowania garażu na przedmiotowym gruncie i zwracał się o obniżenie czynszu nie oznacza, że umowę konwalidowano. Umowa, bowiem nie mogła dojść do skutku z pominięciem procedury wyznaczonej zarządzeniem Prezydenta Miasta S., określającym istotne z punktu widzenia jej skuteczności elementy treści, które się w tej umowie znalazły. Nie ma przy tym znaczenia charakter prawny zastrzeżenia umownego wskazanego w § 9 ust. 2 przedmiotowej umowy. Okoliczność, że dane zdarzenie nie ma charakteru zdarzenia przyszłego i niepewnego o cechach warunku w rozumieniu art. 89 k.c. nie pozbawia stron możliwości ukształtowania treści umowy w taki sposób, że uzależnią jej skuteczność od wykonania przez którąś ze stron (czy nawet przez obie strony) nałożonego nań obowiązku. Instytucja warunku określona w kodeksie cywilnym nie zamyka katalogu zdarzeń przyszłych, mogących prowadzić do zawarcia albo do nie zawarcia umów, których swobodę przewidział nasz ustawodawca. Dlatego też, niespełnienie przez pozwanego nałożonego nań obowiązku poddania się egzekucji w akcie notarialnym i dostarczenia tego aktu drugiej stronie w terminie wskazanym w umowie doprowadziło do konsekwencji w postaci uznania umowy za niezawartą. Brak skuteczności umowy nie oznacza automatycznie, że umowa ta jest nieważna, ale zagadnienie to, mające charakter doktrynalny, wykracza poza ramy niniejszego uzasadnienia.

Wymaga podkreślenia, że to powódka samodzielnie redagowała treść umowy przed jej podpisaniem przez strony i to z inicjatywy powódki strony objęły porozumieniem określone w niej konsekwencje w razie niespełnienia się wymogu przewidzianego w § 9 ust. 2. W tych okolicznościach zachowanie powódki, wywodzącej swoje roszczenie z umowy dzierżawy z powołaniem się na jej skuteczność może być ocenione w kategoriach nadużycia prawa z art. 5 k.c. Uczciwość kupiecka podmiotu profesjonalnego, jakim jest gmina, od której wymaga się szczególnej miary staranności i która powinna dawać rękojmię należytego wykonywania swoich zadań gospodarczych oraz budzić zaufanie w obrocie prawnym ulega nadwyrężeniu przy postawie zaprezentowanej w niniejszej sprawie.

Na marginesie należy jeszcze wskazać, że, jak się wydaje, nie byłaby pozbawioną logiki argumentacja o braku skuteczności umowy dzierżawy oparta na koncepcji formy ad eventum zastrzeżonej dla czynności prawnej stron, której pewien element (poddanie się egzekucji) miał być dokonany w formie szczególnej (w formie aktu notarialnego) i przyjęcie, że bez zachowania tej formy cała czynność prawna nie dochodzi do skutku (art. 76 k.c.). Jednak wobec zanegowania przez powódkę jej woli ujawnionej w umowie (zanegowania w niniejszym procesie uznania umowy za niezawartą pomimo niewykonania zobowiązania przewidzianego w § 9 ust. 2) nie jest możliwym wyinterpretowanie, czy strona powodowa zastrzegła formę aktu notarialnego z rygorem ad eventum dla całej czynności prawnej (umowy dzierżawy), czy też nie dojście umowy dzierżawy do skutku (uznanie jej za niezawartą) wynikało wyłącznie z zasady swobody umów, bez zastrzeżenia formy ad eventum.

Podsumowując poczynione rozważania i uznając, że nie doszło do skutecznego związania się stron postanowieniami podpisanej umowy należało przyjąć, że roszczenie powódki o zapłatę czynszu dzierżawnego, jako pozbawione podstawy prawnej, było niezasadne, co doprowadziło do oddalenia powództwa w zakresie żądania głównego.

Roszczenie ewentualne, zgłoszone z ostrożności procesowej w dniu 06 lutego 2015 r., wywiedziono z bezumownego korzystania przez pozwanego z gruntu należącego do powódki.

Zgodnie z treścią art. 229 §1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (...).

Zgodnie z treścią art. 117 § 2 k.c., po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia (...).

Mając na uwadze, że protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 03 stycznia 2013r. potwierdzono przekazanie terenu na rzecz powódki (choć pozwany kwestionuje, aby był posiadaczem, bo jemu samemu po podpisaniu umowy dzierżawy nie przekazano gruntu protokołem zdawczo – odbiorczym, a więc, wg twierdzeń pozwanego, nie objął go w posiadanie i nie korzystał z gruntu k. 179-180), roszczenie ewentualne, zgłoszone po upływie roku od dnia zwrotu rzeczy, uległo przedawnieniu, co uwzględniono na zarzut pozwanego.

Z tej przyczyny orzeczono, jak w pkt I sentencji wyroku.

Oddalenie wniosku dowodowego powódki o powołanie biegłego było konsekwencją przyjęcia za zasadny zarzutu przedawnienia. Niecelowym byłoby generowanie kosztów opinii, skoro roszczenie, wobec zgłoszonego zarzutu, nie nadawałoby się do zasądzenia.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu określonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika ustalone w kwocie 1.200zł, tj. na poziomie stawki minimalnej w oparciu o przepis § 2 ust. 2 i § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, albowiem zawodowy pełnomocnik formalnie wstąpił do postępowania w końcowej jego fazie (w dniu 02 listopada 2015 r. – pełnomocnictwo k. 161), co nie uzasadniało przyznania wynagrodzenia w podwójnej wysokości, o co wnosił tenże pełnomocnik (k. 176).