

Sygn. akt I C 842/13

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy I Wydział Cywilny w L. w składzie:

Przewodniczący: SSO Robert Hałabis

Protokolant: prot. sądowy Olga Kuna - Kowalczyk

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w W.

przeciwko Gminie Miejskiej w B. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta B.

o ustalenie

postanawia:

I. odrzucić pozew;

II. zasądzić od powódki (...) Spółki z o.o. w W. na rzecz pozwanej Gminie Miejskiej w B. kwotę 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 842/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 sierpnia 2013 r. powódka (...) Spółka z o.o. w W. kierując powództwo przeciwko Gminie Miejskiej w B. wniosła na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie, że oświadczenie woli złożone przez Prezydenta Miasta B. w imieniu Gminy Miejskiej B. zawarte w piśmie z dnia 28 marca 2013 r. o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 23 kwietnia 2010 r. zawartej w formie aktu notarialnego (Rep.(...)), w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz bez zwrotu poniesionych przez dzierżawcę kosztów i nakładów – jest nieważne, ewentualnie bezskuteczne.

Jako roszczenie ewentualne powódka wniosła o ustalenie, że oświadczenie woli złożone przez Prezydenta Miasta B. w imieniu Gminy Miejskiej B. zawarte w piśmie z dnia 28 marca 2013 r. o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 23 kwietnia 2010 r. zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. (...)), w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz bez zwrotu poniesionych przez dzierżawcę kosztów i nakładów, wobec bezskuteczności ewentualnie nieważności, nie spowodowało wygaśnięcia umowy dzierżawy.

Z uzasadnienia pozwu wynika, że powódka zawarła z pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości (na okres 35 lat), stanowiącej lotnisko wojskowe, które zobowiązała się przekształcić w lokalne lotnisko cywilne użytku publicznego o kodzie referencyjnym nie niższym niż 3C wraz z przyrządową drogą startową z podejściem precyzyjnym kategorii II oraz rozpocząć jego eksploatację w terminie do dnia 30 listopada 2012 r. Termin ten – w ocenie powódki – był nierealny i nie został dotrzymany. Pozwana w dniu 28 marca 2013 r. złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez wypowiedzenia wskazując, że powódka nie dotrzymała wskazanego terminu wynikającego z umowy dzierżawy oraz opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego (kwoty 123.231,16 zł). Oświadczenie to jest w okolicznościach faktycznych sprawy zdaniem powódki bezskuteczne, ewentualnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, czyli nieważne (pozew – k. 2-20).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości ewentualnie o odrzuceniu pozwu i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wyjaśniła, że zgodnie z umową dzierżawy zawartą pomiędzy stronami w dniu 23 kwietnia 2010 r. Gmina Miejska zabudowaną nieruchomości składającą się z działek oznaczonych numerami: (...), (...), (...) o łącznym obszarze 327,1073 ha, uregulowaną w księdze wieczystej KW Nr (...), oddała do użytkowania i pobierania pożytków powodowej spółce działającej wówczas pod firmą (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. (po zmianie nazwy: (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.). Czas trwania dzierżawy strony ustaliły na okres 35 lat (§ 4 i 5 umowy). W § 4 i § 7 pkt 10 umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązał się na wydzierżawionej nieruchomości założyć lotnisko cywilne użytku publicznego o określonych parametrach w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 listopada 2012 r. Brak możliwości renegotjowania tego terminu zawarty został w § 7 pkt 11 umowy dzierżawy. W § 10 umowy zastrzeżono prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów finansowych w przypadku:

- a) nie założenia lotniska cywilnego użytku publicznego i rozpoczęcia jego eksploatacji w terminie do dnia 30 listopada 2012 roku,
- b) zaniechania lub przerwania przez dzierżawcę działalności lotniskowej przez okres dłuższy niż 12 miesięcy – po rozpoczęciu jego eksploatacji,
- c) zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- d) korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy.

Ponieważ dzierżawca nie wywiązał się z obowiązku zawartego w § 4 umowy, tj. założenia lotniska cywilnego użytku publicznego do dnia 30 listopada 2012 r., jak również nie realizował obowiązku zapłaty czynszu popadając w zwłokę powyżej dwóch pełnych okresów płatności (gdź zadłużenie z tego tytułu na dzień 28.03.2013 r. wynosiło 123.231,16 zł, tj. ponad trzy kolejne pełne okresy płatności), oświadczeniem znak: (...)(...) z dnia 28 marca 2013 r. Prezydent Miasta B. w imieniu Gminy Miejskiej rozwiązał umowę dzierżawy z dnia 23 kwietnia 2010 r. w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz bez zwrotu poniesionych przez dzierżawcę kosztów i nakładów w dacie doręczenia niniejszego oświadczenia i wezwał Spółkę do wydania przedmiotu dzierżawy na rzecz wydzierżawiającego w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy, stosownie do postanowienia § 11 zd. 2 umowy dzierżawy, jednakże przedmiot dzierżawy nie został zwrócony.

Z uwagi na fakt, iż po złożeniu oświadczenia woli i rozwiązaniu umowy dzierżawy przez pozwaną Gminę Miejską nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy nie została dobrowolnie wydana przez powódkę (mimo kilkukrotnych wezwań), w dniu 18 marca 2013 r. został złożony w Sądzie Okręgowym w L.pozew o wydanie (zwrot nieruchomości), który został w całości uwzględniony prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie sygn. akt (...). Sąd wskazanym wyrokiem nakazał pozwanej (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W. opuszczenie wraz z osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi oraz wydanie Gminie Miejskiej B. z siedzibą w B. zabudowanej nieruchomości składającej się z działek oznaczonych nr:(...), położonych w miejscowości W., działki nr (...) położonej w B. oraz działek nr (...), położonych w miejscowości H., o łącznej powierzchni 327,1073 ha i zasądził na rzecz Gminy koszty procesu. Wyrokowi temu Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności, a w dniu 14 kwietnia 2014 r. nadał mu klauzulę wykonalności.

Stosownie do treści art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., sąd odrzuci pozew, m.in. jeżeli sprawa została już prawomocnie osądzona. Ponieważ Gmina Miejska uzyskała tytuł wykonawczy w sprawie o wydanie nieruchomości, który jest dalej idącym prawem niż sprawa o ustalenie ważności umowy dzierżawy, zachodzi więc powaga rzeczy osądzonej. Sąd orzekając zwrot nieruchomości zbadał i potwierdził prawo pozwanej do nieruchomości, rozstrzygając tym samym kwestię rozwiązania umowy dzierżawy, przez co pozew powódki winien być odrzucony. Po wykonaniu prawomocnego orzeczenia w sprawie sygn. (...) Sądu Okręgowego w L.powództwo o ustalenie obowiązywania umowy dzierżawy stało

się niedopuszczalne, gdyż nakazanie wydania nieruchomości niweczy żądania pozwu i nie można ustalić istnienia stosunku prawnego oraz wydać wyroku ustalającego. Kiedy zostało już wydane prawomocne orzeczenie nakazujące wydanie nieruchomości, nastąpił stan braku interesu prawnego powódki w niniejszej sprawie (art. 189 k.p.c.).

Gdyby Sąd nie podzielił poglądu strony pozwanej o odrzuceniu pozwu, to w niniejszej sprawie oprócz przesłanki negatywnej po stronie powódki o niezakończonym cywilnym użytku publicznym i rozpoczęciu jego eksploatacji w terminie do dnia 30 listopada 2012 r., w ocenie pozwanej istniała druga przesłanka rozwiązania umowy dzierżawy, a mianowicie zwłoka z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności (§ 10 lit. c umowy). Powodowa spółka zaprzestała płacenia czynszu od miesiąca grudnia 2012 r. (§ 6 umowy), a pozwana Gmina Miejska wypełniając dyspozycję § 12 umowy, wystąpiła do Sądu Rejonowego w B.z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu umowy dzierżawy. Sąd postanowieniem z dnia 5 czerwca 2013 r. (sygn. akt(...)) nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 23 kwietnia 2010 r. Rep. (...), z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do kwoty 241.560 zł. Powodowa spółka wezwana do dobrowolnej zapłaty czynszu dzierżawnego należności nie uregulowała, a wszczęte postępowanie egzekucyjne, obecnie toczące się przed Naczelnikiem Urzędu Skarbowego W. jest nieskuteczne, gdyż nie wyegzekwowano żadnej należności (strona powodowa nie posiada żadnych środków płatniczych, żadnego majątku). Również przed tym organem egzekucyjnym toczy się postępowanie przeciwko powódce o wyegzekwowanie zaległości podatkowych w postaci podatku od nieruchomości za okres od maja 2010 roku do marca 2013 roku.

W świetle powyższego rozwiązanie umowy dzierżawy lotniska przez Gminę Miejską i złożenie oświadczenia woli w tym przedmiocie, z uwagi na spełnienie się przesłanek do jej rozwiązania w trybie natychmiastowym jest ważne, zasadne i skuteczne w myśl zasady pacta sunt servanda. Strona pozwana była zatem uprawniona do rozwiązania umowy dzierżawy zgodnie z jej postanowieniami, a czynności te nie są sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c. w związku z art. 58 § 2 k.c.), ani nie zmierzają do obejścia prawa. Natomiast żądanie strony powodowej zawarte w pozwie należy uznać za sprzeczne z umową dzierżawy, zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa (odpowiedź na pozew – k. 295-296).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przedmiotem zgłoszonego przez powódkę roszczenia było żądanie ustalenia nieważności lub bezskuteczności faktu prawotwórczego (oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia), co skutkowało uznaniem, że strony są w dalszym ciągu związane zawartą w dniu 28 marca 2010 r. umową dzierżawy nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Oznacza to, że w drodze powództwa ustalającego powód – mający interes prawny – może tylko żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Powództwo o ustalenie może wytoczyć podmiot mający czynną legitymację procesową. Natomiast podstawową przesłanką dopuszczalności powództwa o ustalenie jest dopuszczalność drogi sądowej dla powództwa o świadczenie z danego stosunku prawnego. Jeżeli więc niedopuszczalne jest wytoczenie powództwa o świadczenie z konkretnego stosunku prawnego (np. zasądzenie, wydanie rzeczy, zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli), to niedopuszczalne jest również wniesienie powództwa o ustalenie przez sąd istnienia lub nieistnienia tego stosunku prawnego lub prawa (M. Manowska, Ustalenie stanu prawnego. Dopuszczalność powództwa, Prawo Spółek 1997, nr 2, s. 31 i n.). Tym samym, jeżeli pomiędzy stronami umowy powództwo o świadczenie zostało już prawomocnie rozstrzygnięte, zachodzi powaga rzeczy osądzonej (rozstrzygniętej).

W okolicznościach faktycznych tej sprawy trzeba zauważyć, że w najnowszej judykaturze Sądu Najwyższego akcentuje się, iż zarzut nieważności lub bezskuteczności, w tym wypadku dotyczący złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, ma charakter „obronny” i nie jest dopuszczalny, jeżeli został on poprzedzony wcześniejszym powództwem o świadczenie przesądzającym tego rodzaju spór. Wówczas nie jest dopuszczalne późniejsze powództwo o ustalenie, jako węższe odnośnie jego zakresu. Uwzględnienie powództwa o świadczenie, wymaga bowiem

uprzedniego przesądzenia jego zasadności, a więc ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego, w tym także skuteczności (ważności) rozwiązania wiążącego strony sporu stosunku prawnego (umowy). W konsekwencji, w obu pozornie różnych sprawach zachodzi tożsamość przedmiotu sporu, rozumianego jako zwrócenie się do Sądu o rozstrzygnięcie konkretnego aspektu problemu prawnego, wyrosłego na gruncie tych samych faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CSK 138/11; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2011 r., II CSK 427/10).

Do akt niniejszej sprawy dołączone zostały w celach dowodowych zawnioskowane w odpowiedzi pozwanego na pozew akta sygn. (...) Sądu Okręgowego w L. W sprawie tej prawomocnym już wyrokiem zaocznym z dnia 13 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w L. nakazał (...) Spółce z o.o. w W. wydanie Gminie Miejskiej w B. nieruchomości, która stanowiła przedmiot umowy dzierżawy, jaka w przeszłości wiązała strony. Oznacza to tym samym, że rozstrzygając ten spór Sąd prawomocnie przesądził, że umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami na 35 lat – została skutecznie rozwiązana, a tym samym oświadczenie Prezydenta B. złożone w imieniu pozwanej Gminy Miejskiej w B. w przedmiocie rozwiązania umowy było ważne i skuteczne.

W konsekwencji pozew w niniejszej sprawie podlega odrzuceniu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., według którego, Sąd odrzuci pozew jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona na podstawie art. 366 k.p.c. (res iudicata). Co więcej, zaniechanie podjęcia takiego rozstrzygnięcia skutkuje nieważnością postępowania (tak Sąd Apelacyjny w L. w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 lipca 2012 r., sygn. (...)).

Mając powyższe okoliczności na względzie pozew należało na wskazanej podstawie odrzucić, rozstrzygając o kosztach procesu pomiędzy stronami na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.