

**Sygn. akt:** I C 453/15 upr.

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**L., dnia 18 czerwca 2015 r.**

**Sąd Rejonowy w Lubinie I Wydział Cywilny** w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Agata Kawa-Jerka**

**Protokolant:** Wioletta Mróz

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2015 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko stronie pozwanej Gminie L.

#### **o ustalenie**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda J. G. na rzecz strony pozwanej Gminy L. kwotę 180,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 453/15

## UZASADNIENIE

Powód J. G. w pozwie skierowanym przeciwko Gminie L. wnosił o ustalenie, że umowa dzierżawy nieruchomości obejmującej część działki o nr (...) obręb C. gmina L. o powierzchni 170 m<sup>2</sup> wygasła z dniem 26 lutego 2015 roku i pozwana Gmina L. zobowiązana jest do jej odebrania. Wnosił również o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu oświadczył, że zawarł umowę dzierżawy z Gminą L. gruntu o powierzchni 170 m<sup>2</sup>. Nieruchomość była wykorzystywana przez powoda do działalności gospodarczej na plac manewrowy. Umowa dzierżawy była zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2015 roku. Powód wskazał, że nie przysługiwało mu prawo jednostronnego rozwiązania umowy dzierżawy. Powód wyjaśniał, że wobec wyboru go na radnego Rady Gminy w L. w dniu 1 grudnia 2014 roku złożył ślubowanie i na mocy art. 24 lit. f ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym został zobowiązany do zaprzestania działalności gospodarczej na własny rachunek lub wspólnie z innymi osobami z wykorzystaniem mienia komunalnego gminy, w której radny uzyskał mandat. W związku z tym ustawowym obowiązkiem powód zwrócił się do strony pozwanej o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy. W odpowiedzi strona pozwana odmówiła rozwiązania umowy. W piśmie z dnia 16 lutego 2015 roku powód oświadczył, że rozwiązuje umowę dzierżawy i żąda odbioru nieruchomości w terminie do dnia 26 lutego 2015 roku. Powód twierdził, że umowa dzierżawy wskutek oświadczenia powoda wygasła, co strona pozwana zakwestionowała. Powód podniósł, że taka postawa strony pozwanej uniemożliwia powodowi pełnienie mandatu radnego, bowiem niewypełnienie obowiązku, o którym mowa w art. 24 lit. f ustępow 112 stanowi podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia mandatu radnego. Powód twierdził, że odmowa rozwiązania umowy dzierżawy wynika tylko i wyłącznie z chęci wywołania skutku w postaci wygaśnięcia mandatu radnego. Odmowa rozwiązania umowy dzierżawy narusza zasady współżycia społecznego. Powód twierdził, że złożył skuteczne oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina L. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew strona pozwana stwierdziła, że powodowi nie przysługiwało prawo do jednostronnego rozwiązania umowy dzierżawy. Strona pozwana podniosła, że przepis art. 24 f ustawy o samorządzie gminnym nie nakazuje rozwiązania umów cywilnych, których stroną jest nowo wybrany radny, a jedynie zobowiązuje go do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem mienia gminy. Wywiązanie się zatem z ustawowego obowiązku przez powoda mogło nastąpić na kilka równorzędnych sposobów. Takim sposobem było rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, do którego jednak nie doszło. Powód mógł również zmienić lokalizację placu manewrowego, bądź też zawiesić prowadzoną działalność gospodarczą albo całkowicie zrezygnować z jej prowadzenia. Tak więc rozwiązanie umowy dzierżawy wcale nie było jedynym sposobem na zrealizowanie ciężącego na powodzie obowiązku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej na mieniu gminy, w której został radnym. Strona pozwana powołała się na treść art. 673 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Na podstawie art. 694 k.c. przepis ten ma odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy. Umowa łącząca strony nie przewidywała takiej możliwości. Strona pozwana podniosła również, że powód rozpoczął zajęcia teoretyczne w ramach kursu prawa jazdy w dniu 23 marca 2015 roku. W końcowej części odpowiedzi na pozew Gmina L. podniosła, że z tytułu zawartej umowy pobiera czynsz dzierżawny w wysokości 119 zł miesięcznie. A pozbawienie jednostki sektora finansów publicznych należności stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych i podlega karze, a zatem Gmina twierdziła, że nie można się zgodzić z twierdzeniami zawartymi w pozwie, iż powodem braku zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron jest zła wola organu wykonawczego Gminy. Wyjaśniła, że jedynym powodem braku tejże zgody jest brak podstaw prawnych do pozbawienia gminy L. przysługującej należności, co w konsekwencji podlega karze, przy istnieniu innych zgodnych z prawem rozwiązań. Reasumując, strona pozwana utrzymywała, że powód nie mógł złożyć skutecznego oświadczenia woli o wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy i nie wykazał żadnych okoliczności skutkujących wygaśnięciem tego stosunku zobowiązaniowego.

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2 stycznia 2013 roku pomiędzy gminą L. a powodem J. G. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) Ośrodek Szkolenia (...) J. G. z siedzibą w C. została zawarta w umowa dzierżawy nieruchomości obejmującej część działki o nr. 332/18 o powierzchni 170 m<sup>2</sup> położonej w z C. z przeznaczeniem na plac manewrowy. Umowa dzierżawy została zawarta na czas określony od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku. Strony określiły czynsz dzierżawny na kwotę 119 zł miesięcznie bez podatku VAT, który miał być doliczany dodatkowo. W § 8 umowy dzierżawy strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przez wydzierżawiającego. Dla dzierżawcy nie przewidziano możliwości jednostronnego rozwiązania umowy.

#### **Dowód:**

- umowa dzierżawy z dnia 2 stycznia 2013 roku, karta 6-7,
- zeznania świadka A. S., k. 62,
- zarządzenie Wójta Gminy L., k. 59,
- pełnomocnictwo, k. 52.

W wyborach, które odbyły się dnia 16 listopada 2014 roku powód J. G. został wybrany na radnego gminy L..

#### **Dowód:**

- zaświadczenie, karta 22.

Pismem z dnia 28 stycznia 2015 roku powód J. G. zwrócił się do Wójta Gminy L. o rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 2 stycznia 2013 roku za porozumieniem stron w związku z rozpoczęciem wykonywania przez niego mandatu radnego. Pismem z dnia 12 lutego 2015 roku Wójt Gminy L. oświadczył, że nie wyraża zgody na rozwiązanie przedmiotowej umowy dzierżawy za porozumieniem stron. Takiej decyzji w żaden sposób nie uzasadnił. Kolejnym pismem z dnia 16 lutego 2015 roku J. G. oświadczył wobec Wójta Gminy L., że rozwiązuje umowę dzierżawy i zwraca nieruchomości Gminie L.. Równocześnie oświadczył, że zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem mienia gminy. W piśmie tym oświadczył, że oczekuje niezwłocznego przejęcia przez Gminę L. dzierżawionej działki, nie później niż do dnia 26 lutego 2015 roku. Pismem z dnia 20 lutego 2015 roku Wójt Gminy odpowiedział powodowi, że podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 12 lutego 2015 roku.

**Dowód:**

- pismo J. G. z dnia 28 stycznia 2015 roku, karta 5,
- pismo Wójta Gminy z dnia 12 lutego 2015 roku, karta 8,
- pismo J. G. z dnia 16 lutego 2015 roku, karta 9,
- pisma Wójta Gminy L. z dnia 20 lutego 2015 roku, karta 10.

Uchwałą z dnia 26 marca 2015 roku Rada Gminy L. uznała za zasadną skargę powoda na działanie Wójta Gminy L. polegające na odmowie rozwiązania umowy dzierżawy i uznała, że takie działanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pismem z dnia 4 maja 2015 roku Wójt Gminy L. zwrócił się do Wojewody (...) z pismem o wezwanie Rady Gminy L. do podjęcia uchwały o wygaśnięciu mandatu radnego - pana J. G.. Decyzją z dnia 15 czerwca 2015 roku Wojewoda (...) stwierdził brak podstaw do wezwania Rady Gminy L. do podjęcia uchwały o wygaśnięciu mandatu radnego, czyli powoda. W uzasadnieniu swojej decyzji stwierdził, że przyczyna decydująca o wygaśnięciu mandatu musi być na tyle poważna, aby zniweczenie wyników wyborów było usprawiedliwione w świetle standardów konstytucyjnych, jakie zapewnić mają obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Natomiast w zaistniałej sprawie, co podkreślił Wojewoda (...), radny -będąc świadomym ciężących na nim zakazów związanych z pełnieniem mandatu radnego -wystąpił z wnioskiem o rozwiązanie umowy dzierżawy. Wojewoda (...) podkreślił w tym piśmie, że Wójt Gminy L. bez podania jakiegokolwiek uzasadnienia odmówił wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy.

**Dowód:**

- pismo Wójta Gminy L., karta 32,
- uchwała Rady Gminy L. z dnia 26 marca 2015 roku, karta 33 - 34,
- pismo Wójta Gminy L. z dnia 4 maja 2015 roku, karta 37 - 39,
- pismo Wojewody (...) z dnia 15 czerwca 2015 roku, karta 56 - 58.

Powód był radnym w latach od 2006 do 2010 roku. Przez jedną kadencję miał przerwę. Kiedy zawierał umowę dzierżawy, nie zamierzał ubiegać się o mandat radnego. Dotychczas nie została podjęta uchwała o wygaśnięciu jego mandatu. W dniu 27 lutego 2015 roku powód zawarł umowę z Przedsiębiorstwem (...) spółką akcyjną o dzierżawę placu znajdującego się na terenie zajezdni (...) w L. i zajęcia praktyczne związane z prowadzonymi przez powoda kursami prawa jazdy odbywają się na tym placu, a nie na placu dzierżawionym od gminy L.. W ramach nowego kursu, który odbywa się od marca 2015 roku żadne manewry nie były prowadzone na w placu manewrowym należącym do gminy. Powód zgłosił nowy plac w S., w którym zgłasza się regulowaną działalność gospodarczą prowadzoną przez powoda.

**Dowód:**

- pismo Wojewody (...) z dnia 15 czerwca 2015 roku, karta 56 – 58,

- przesłuchanie powoda J. G., karta 62 - 63.

**Sąd Rejonowy zważył , co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, głównie z uwagi na niewłaściwą konstrukcję prawną pozwu, jaką zastosował powód.

Powód domagał się ustalenia w trybie art. 189 kpc, że umowa dzierżawy wygasła z dniem 26.02.2015 r. – czyli na skutek jego oświadczenia z dnia 16.02.2015 r. o rozwiązaniu umowy. Sąd tak sformułowanym żądaniem był związany. Jednak ani w umowie łączącej strony, ani w przepisach kodeksu cywilnego (art. 659 i n. kc) , jak również w przepisach samorządowych nie ma podstawy prawnej pozwalającej na stwierdzenie, czy ustalenie wygaśnięcia umowy na skutek takiego jednostronnego oświadczenia. Każdą umowę strony mogą rozwiązać za porozumieniem. Działanie Wójta, odmawiającego zawarcia takiego porozumienia, nie zostało w żaden sposób uzasadnione, co podkreślił Wojewoda (...) w swoim piśmie z dnia 15 czerwca 2015 roku. Wprawdzie dopiero w odpowiedzi na pozew pojawiła się kwestia dyscypliny finansów publicznych, ale nie została ona dostatecznie pogłębiona. Umowa dzierżawy dotyczy niewielkiego gruntu i małych pieniędzy, zatem trudno dopatrzeć się tu – bez odpowiedniego uzasadnienia i bez rzeczowej, racjonalnej argumentacji ze strony Wójta – racji dla dyscypliny finansów publicznych.

Sąd oddalił powództwo, ponieważ oświadczenie powoda nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci wygaśnięcia umowy.

Powód mógłby szukać rozwiązania w innych instytucjach prawa cywilnego, np. ewentualnie w powództwie opartym na art. 357<sup>1</sup> kc, ale Sąd do takiej zmiany żądania nie był uprawniony w niniejszej sprawie.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z §6 pkt 2 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych.