

Sygn. akt VIII GC 243/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Natalia Pawłowska - Grzelczak

Protokolant: stażysta Marta Serwatka

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) w S. (...) w S.

przeciwko Gminie S.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej M. N.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. orzeka, że pozwany wygrał proces w całości, przy czym szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt VIII GC 243/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 września 2012 r. powód Stowarzyszenie (...) w S. (...) z siedzibą w S. wniósł o nakazanie pozwanej Gminie S. złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia z powodem na okres 9 lat i 11 miesięcy umowy dzierżawy nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 15.750 m², dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą (...) o następującej treści:

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (część) działki (...) (przed podziałem (...)) o łącznej powierzchni 15 750,00 m²).

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę część nieruchomości opisanej w § 1, stanowiącej zasób Gminy S., o łącznej powierzchni 15 750,00 m² zaznaczonej kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.

2. Niniejsza umowa zawarta jest na okres 9 lat i 11 miesięcy.

3. Grunt opisany w ust. 1 zabudowany jest B. Miejskim i jest przeznaczony na:

a) działalność handlowo - usługową o powierzchni 5 590,04 m² ,

- b) grunty wokół punktów gastronomicznych (ogródki) o powierzchni 250m²
- c) obiekty nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (pawilon biurowy) o powierzchni 56,96 m²,
- d) obiekty nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (toalety) o powierzchni 100 m²,
- e) zieleń izolacyjną o powierzchni 2 244,58 m²
- f) ciągi piesze o powierzchni 7 508,42 m²

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego w wysokości 95. 348,73 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych 73/100) plus podatek VAT.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz dzierżawny z góry za dany miesiąc łącznie z podatkiem VAT w kasie Urzędu Miejskiego w S. lub na konto urzędu w Banku (...) S.A. nr (...) miesięcznie w terminie do 15 dnia każdego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu Wydierżawiającemu służy prawo doliczenia odsetek na podstawie obowiązujących przepisów.

§ 4

1. Dzierżawcy przysługuje prawo oddania przedmiotu umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w szczególności na rzecz swoich członków oraz osób które poniosły nakłady na wskazaną w §1 umowy nieruchomość w związku z odbudową B. Miejskiego w S. jak i ich następcem prawnym.

§5

Dzierżawca nie może, bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wydierżawiającego, zbyć lub zastawić swoich praw wynikających z niniejszej umowy dzierżawy.

§ 6

Dzierżawca, oprócz czynszu, obowiązany jest ponosić we własnym zakresie podatki związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz wszelkie inne ciężary publiczne związane z wydierżawioną nieruchomością, w tym w szczególności opłaty administracyjne.

§ 7

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy S. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podał, że zawarł z pozwaną porozumienie, które należy traktować jako umowę przedwstępną dzierżawy działki bowiem zawiera wszelkie istotne postanowienia przyrzeczonej umowy dzierżawy. Zdaniem powoda, pomimo braku stosownego zapisu, umowa dzierżawy miała przewidywać możliwość poddzierżawy nieruchomości przez powoda na rzecz jego członków inwestorów oraz ich następców prawnych jak również na rzecz inwestorów nie będących członkami Stowarzyszenia, a w imieniu których powód realizował inwestycję oraz podmiotów zainteresowanych prowadzeniem działalności handlowej na terenie B. Miejskiego w S.. Z taką intencją, zdaniem powoda, strony zawierały porozumienie. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę – a zatem po upływie wyznaczonego terminu - strony rozpoczęły negocjacje dotyczące istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, jednak pozwana z niewiadomych przyczyn odmówiła podpisania wynegocjowanej uprzednio umowy. Wręcz przeciwnie Gmina dąży do zawarcia umowy dzierżawy spornej działki z osobami trzecimi. W tym stanie zdaniem powoda uzasadnione było powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej w trybie art. 390 § 2 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto podniosła zarzut przedawnienia. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że powód nie wywiązał się z postanowień porozumienia, gdyż w procesie odbudowy targowiska uczestniczył jedynie jako inwestor zastępczy, a całość kosztów budowy ponieśli kupcy. Tym samym zdaniem pozwanej powód działał w złą wiarę skoro deklarował, że jest inwestorem przedsięwzięcia a ostatecznie w żadnym stopniu nie przyczynił się do odbudowy targowiska ze środków własnych. Poza tym pozwana zarzuciła, że powód nie zrealizował inwestycji w umówionym terminie. Natomiast pozwana wywiązała się z obowiązków wynikających z zawartego porozumienia w zakresie przekazania gruntu, rozbiórki i wywozu spalonej konstrukcji zadaszenia, zwolnień albo ulg w podatku od nieruchomości albo opłaty targowej. Z uwagi na niewywiązanie się powoda z porozumienia w dniu 24 września 2012 r. pozwana porozumienie to rozwiązała. Nie jest też prawdą by pozwana zawierała umowy z osobami trzecimi w rozumieniu powoda. To kupcy ponieśli całość nakładów związanych z odbudową bazaru dlatego to kupcy a nie powód byli inwestorami i z tego powodu z kupcami a nie z powodem powinny być zawierane umowy dzierżaw. Pozwana podniosła też, że nie wszyscy kupcy – inwestorzy prowadzący działalność na Targowisku Miejskim są członkami powodowego Stowarzyszenia. Pozwana stała też na stanowisku, że porozumienie z dnia 1 października 2008 r. nie może być traktowane jako przedwstępna umowa dzierżawy nieruchomości ponieważ nie zawiera niezbędnych elementów wynikających z art. 389 k.c. takich jak wysokość czynszu czy dokładna data w której umowa przyrzeczona miała być zawarta. Uchylona została też uchwała Rady Miejskiej w S. w przedmiocie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości, z powodu swej niezgodności z prawem. Dalej pozwana podniosła, że uchwała ta nie nakładała na Burmistrza S. żadnego zobowiązania a jedynie możliwość zawarcia umowy dzierżawy. Pozwana zauważyła też, że nie mają żadnego poświadczenia w faktach i dokumentach twierdzenia powoda jakoby pomimo braku stosownego zapisu w porozumieniu, przyrzeczona umowa dzierżawy miała przewidywać możliwość poddzierżawy nieruchomości przez powoda na rzecz jego członków oraz ich następców prawnych czy też inwestorów nie będących członkami Stowarzyszenia oraz podmiotów zainteresowanych prowadzeniem działalności handlowej na terenie B. Miejskiego. Przebieg rozmów prowadzonych przed zawarciem porozumienia nie wskazuje by intencją stron było wydzierżawienie nieruchomości inwestorowi zastępczemu, a tym bardziej przyznania mu możliwości poddzierżawy. Pozwana stała na stanowisku, że zawarcie umowy przedwstępnej z inwestorem zastępczym, czyli powodem a nie z inwestorami naruszałoby zasady współżycia społecznego. W piśmie z dnia 14 października 2014 r. do niniejszej sprawy zgłosił się interwenient uboczny po stronie pozwanej – M. N. wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 stycznia 2008 r. Stowarzyszenie (...) w S. (...) z siedzibą w S. (zwane dalej Stowarzyszeniem) zawarło z Gminą S. porozumienie przedmiotem, którego było określenie wzajemnych zobowiązań stron przy budowie targowiska na części działki nr ew. (...) o powierzchni 15 750 m², położonej przy ul. (...) w S., stanowiących własność Gminy S. (odbudowa spalonego targowiska). W § 1 Stowarzyszenie zobowiązało się do wybudowania targowiska przy ul. (...) na własny koszt w pełnym zakresie tj. wykonania prac projektowych, kosztorysów inwestorskich, robót budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie – zgodnie z obowiązującym prawem. Gmina S. zobowiązała się przekazać we władanie Stowarzyszeniu część działki o powierzchni 15 750 m² z nieruchomości oznaczonej nr ew. (...) o łącznej powierzchni 32 779 m² położonej przy ul. (...) w celu wybudowania a następnie administrowania targowiskiem. Granice nieruchomości zostały określone na załączniku nr 1 stanowiącym integralną część niniejszego porozumienia (§ 2 ust.1). Gmina S. zobowiązała się do rozebrania i wywiezienia spalonego zadaszenia targowiska w terminie do 29 lutego 2008 r. a indywidualne umowy z podmiotami handlującymi przy ul. (...), których pawilony znajdują się na terenie przekazywanym we władanie Stowarzyszeniu zostaną rozwiązane (§ 2 ust.2). Stowarzyszenie zobowiązało się do zabezpieczenia miejsc handlowych na odbudowanym targowisku podmiotom, o których mowa w ust. 2. Zgodnie z § 3 w celu uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane Gmina S. miała użyczyć Stowarzyszeniu część działki, o której mowa w § 2 ust. 1 od dnia 1 marca 2008 r. do czasu zakończenia inwestycji odbudowy targowiska, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat, przy czym za zakończenie inwestycji przyjmując

uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Przekazanie nieruchomości nastąpić miało protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie do 5 marca 2008 r. Strony postanowiły w § 4, że Burmistrz S. działając na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Nr XVI/123/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na okres 9 lat i 11 miesięcy oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, wydzierżawi Stowarzyszeniu część działki określonej w § 2 ust. 1. Umowa dzierżawy miała zostać zawarta po zakończeniu inwestycji tj. po uzyskaniu przez Stowarzyszenie pozwolenia na użytkowanie obiektu, na okres 9 lat i 11 miesięcy (§ 4 ust. 2). Czynsz dzierżawny miał zostać ustalony według stawek określonych przez Burmistrza S., przy uwzględnieniu sposobu zagospodarowania terenu (§ 4 ust. 3). W § 6 Gmina S. zastrzegła sobie prawo rozwiązania porozumienia w trybie natychmiastowym, w przypadku:

- a) nie realizowania przez Stowarzyszenie (...) inwestycji zgodnie z porozumieniem,
- b) używania przedmiotu przekazanego we władanie zgodnie z § 2 ust. 1 w sposób sprzeczny z przeznaczeniem,
- c) oddania przedmiotu przekazanego we władanie zgodni z § 2 ust. 1 osobom trzecim do używania.

Dowód: porozumienie z projektem (k. 19 – 24, 108 - 111). Przed podpisaniem powyższego porozumienia pomiędzy powodowym Stowarzyszeniem a pozwaną Gminą S. odbywały się spotkania dotyczące odbudowy targowiska po spaleniu, na których omawiano m.in. sposób finansowania procesu odbudowy. Kupcy sami wystąpili do Rady Miejskiej z propozycjami odbudowy targowiska, stanowiącymi opisy ramowe, które w czasie negocjacji miały zostać uszczegółowione i ustalone. Generalnie ideą tego przedsięwzięcia było odbudowanie miejsc pracy kupców i uregulowanie w późniejszym czasie zasad korzystania z tych miejsc. Odbudowa miała zostać sfinansowana przez kupców ze środków własnych a Stowarzyszenie miało jedynie administrować targowiskiem. Stowarzyszenie powstało w celu zjednoczenia wszystkich kupców tak aby mieli oni swoją reprezentację i odbudowy targowiska, gdyż Gmina S. nie posiadała odpowiednich środków.

Dowód: protokoły ze spotkań wraz z listami obecności (k. 28 – 31), ankieta (k. 32), rozliczenia (k. 33), protokoły ze spotkań wraz z listami obecności (k. 34 – 47, 117 - 122), decyzja nr (...) (k. 114 – 116), decyzje o warunkach zabudowy (k. 158 – 168), pismo z dnia 6 grudnia 2007 r. (k. 197 – 200), pismo z dnia 28 listopada 2007r. (k. 201), wyciąg z protokołów (k. 202 – 212), dokumenty w aktach sprawy Starostwa Powiatowego w S. o sygn. (...) (k. 331), zeznania świadków: T. P. (k. 916 – 921), R. B. (k. 921 – 924), J. K. (1) (k. 924 – 930), E. D. (k. 1647 – 1650), I. A. (k. 1663 – 1665), A. M. (1) (k. 1498 – 1499), K. P. (k. 1666 – 1668), H. S. (k. 1364 – 1364v.), A. M. (2) (k. 1838 v., (...) – 1862v.), K. S. (k. 1839, 1862v. - (...)), (...) (k. 1364 – 1365), J. B. (k. 1669 – 1670), D. G. (k. 1671 – 1672), J. K. (2) (k. 1698 v. – (...)), P. H. (k. 1278 – 1279), zeznania świadków: R. N. (k. 950 – 953), M. S. (k. 953 – 955), J. D. (k. 1724 – 1724 v.), J. G. (k. 1428 – 1430), J. S. (k. 1235-1236), J. T. (k. 1725 – 1726v.), C. D. (k. 1838, 1861v.), M. N. (k. 1764 - 1767), T. N. (k. 1425 – 1428), C. R. (k. 1727 – 1728), A. C. (k. 1167 – 1168), K. T. (k. 1167), przesłuchanie reprezentantów powoda: P. S. (k. 2009v. – 2010v.), G. S. (k. 2010v. – 2011), H. R. (k. 2011)

W wyniku tych rozmów w dniu 28 grudnia 2007 r. Rada Miejska w S. podjęła uchwałę nr XVI/123/07, w której wyraziła zgodę na wydzierżawienie na okres 9 lat i 11 miesięcy części działki nr ew. (...) o powierzchni 15 750 m², bez obciążeń, położonej przy ul. (...) w S. na rzecz Stowarzyszenia (...) w S. (...) z siedzibą w S.. Rada Miejska w S. wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że w sprawie odbudowy bazaru miejskiego przy ul. (...) Miejskich (...) w S. przedstawiło propozycję według której Gmina S. przekazałaby teren pod budowę targowiska dla stowarzyszenia, a kupcy wybudowałiby bazar na własny koszt. W zamian za sfinansowanie odbudowy bazaru kupcy oczekiwali zwolnienia z opłat (dzierżawy, podatku od nieruchomości, opłaty targowej) do wartości robót jaką Gmina miała pierwotnie ponieść przy odbudowie bazaru. Wskazano także, że przyjęcie tego sposobu odbudowy targowiska wiąże się z użyczeniem terenu bazaru dla Stowarzyszenia w związku z dysponowaniem gruntem na cele budowlane a następnie podpisaniem stosownej umowy dzierżawy. W dniu 29 lutego 2008 r. Gmina S. zawarła ze Stowarzyszeniem umowę użyczenia działki o powierzchni 15 750 m² położonej przy ul. (...) w S. z przeznaczeniem na budowę targowiska miejskiego. Umowa została zawarta na czas oznaczony tj. od 1 marca 2008 r. do czasu zakończenia inwestycji odbudowy targowiska, nie dłużej niż na okres 3

lat, przy czym za zakończenie inwestycji przyjęto uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Umowa dzierżawy dotycząca nieruchomości miała zostać zawarta po zakończeniu inwestycji.

Dowód: uchwała z 28 grudnia 2007 r. (k. 22 – 23), umowa użyczenia z załącznikiem (k. 130 – 132).

Stowarzyszenie zawierało z kupcami – inwestorami umowy o prowadzenie inwestycji pod nazwą „Budowa B. Miejskiego w S.”. Na podstawie tych umów inwestorzy, czyli kupcy powierzali Stowarzyszeniu obowiązki inwestora zastępczego. Inwestor zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestorskiego działał w imieniu i na rachunek inwestora jako jego pełnomocnik. Inwestor zastępczy miał obowiązek podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów inwestorów. Inwestorzy pokrywali wszystkie koszty związane z budową pawilonów oraz części wspólnych B.. W celu zapewnienia środków na inwestycję inwestorzy dokonywali wpłat na specjalnie do tego celu utworzone konto Stowarzyszenia w wysokościach i terminach wskazanych w harmonogramie. Każdy kupiec wpłacał środki na odbudowanie swojego miejsca pracy. Strony tych umów postanowiły, że Stowarzyszeniu będzie przysługiwać prawo pierwokupu w stosunku do poszczególnych pawilonów na wypadek, gdyby inwestorzy sprzedali ten pawilon osobie trzeciej.

Dowód: umowy o prowadzenie inwestycji (k. 123 -125, 423 - 427), zawezwania do próby ugodowej (k. 133 – 134), oświadczenia (k. 135 – 141), faktury (k. 144 – 145), zeznania świadków: T. P. (k. 916 – 921), R. B. (k. 921 – 924), J. K. (1) (k. 924 – 930), E. D. (k. 1647 – 1650), I. A. (k. 1663 – 1665), A. M. (1) (k. 1498 – 1499), K. P. (k. 1666 – 1668), H. S. (k. 1364 – 1364v.), A. M. (2) (k. 1838 v., (...) – 1862v.), K. S. (k. 1839, 1862v. - (...)), (...) (k. 1364 – 1365), J. B. (k. 1669 – 1670), D. G. (k. 1671 – 1672), J. K. (2) (k. 1698 v. – (...)), P. H. (k. 1278 – 1279), zeznania świadków: R. N. (k. 950 – 953), M. S. (k. 953 – 955), J. D. (k. 1724 – 1724 v.), J. G. (k. 1428 – 1430), J. S. (k. 1235-1236), J. T. (k. 1725 – 1726v.), C. D. (k. 1838, 1861v.), M. N. (k. 1764 - 1767), T. N. (k. 1425 – 1428), C. R. (k. 1727 – 1728), A. C. (k. 1167 – 1168), K. T. (k. 1167).

W dniu 23 września 2011 r. decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. udzielono pozwolenia na użytkowanie odbudowanego B. Miejskiego w zakresie pawilonów handlowych wraz z sieciami wodno-kanalizacyjną, deszczową, gazową, energetyczną, położonego w S. przy ul. (...). Uznano, że obiekt spełnia warunki do jego użytkowania. W zarządzeniu z dnia 29 listopada 2011 r. Burmistrz S. przedstawił powyższą nieruchomość do oddania w dzierżawę na okres 9 lat i 11 miesięcy oraz ustalił stawki czynszu dzierżawnego. W dniu 29 grudnia 2011 r. Rada Miejska w S. odstąpiła od pozytywnej opinii dalszego stosowania przez Burmistrza ulg lub zwolnień w zapłacie czynszu dzierżawnego przez Stowarzyszenie wyrażonej w uchwale z 28 grudnia 2007 r. Zarekomendowała jednocześnie stosowanie przez Burmistrza stawek czynszu za dzierżawę gruntów oddanych w trybie bezprzetargowym. W kolejnych zarządzeniach Burmistrz ustalał odmienne od pierwotnych zasady naliczania stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących zasób Gminy S.. Zarządzeniem z dnia 3 sierpnia 2012 r. Burmistrz przeznaczył do oddania w dzierżawę pod działalność gospodarczą powyższą nieruchomość na rzecz osób, które poniosły nakłady na wybudowanie pawilonów handlowych oraz pozostałych obiektów posadowionych na częściach wspólnych bazaru i elementów infrastruktury technicznej lub następców prawnych tych osób. W dniu 6 grudnia 2011 r. Gmina S. i Stowarzyszenie zawarły porozumienie, w myśl którego Gmina S. oświadczyła, że wydzierżawi w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej z dnia 29 grudnia 2007 r. oraz zarządzenia Burmistrza S. z 29 listopada 2011 r., powyższą nieruchomość.

Dowód: decyzja nr (...) (k. 24 -25, 113), zarządzenie (k. 26 – 27, 153 - 154), zarządzenia (k. 146 – 152), uchwała nr XX/156/2011 z uzasadnieniem (k. 155 – 157), zarządzenie nr (...) (k. 169 – 174), zarządzenie (k. 175), porozumienie (k. 912).

Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie podjęto negocjacje dotyczące zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości. Powód wezwał pozwaną do zawarcia umowy dzierżawy i przesłał pozwanej projekt umowy dzierżawy, w którym zgodnie z § 8 ust. 1 dzierżawcy (powodowi) przysługiwać miało prawo oddania przedmiotu umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania jednakże jedynie na rzecz swoich członków właścicieli pawilonów, których lista stanowiła załącznik nr 1 do niniejszej umowy. W piśmie z dnia 2 lipca 2012 r. powód ponownie wezwał pozwaną do zawarcia umowy dzierżawy działki położonej w S. przy ul. (...). W odpowiedzi pozwana poinformowała, że w celu rozstrzygnięcia

sprawy związanej z dzierżawą nieruchomości zabudowanej bazarem zostały podjęte kroki zmierzające do ustalenia właścicieli poniesionych nakładów na odbudowę bazaru. Ostatecznie Gmina S. popadła w konflikt ze Stowarzyszeniem i nie zawarła z powodem umowy dzierżawy nieruchomości.

Dowód: pismo z dnia 2 lipca 2012 r. (k. 48), projekt umowy dzierżawy (k. 49 – 51), wezwanie z dnia 2 lipca 2012 r. (k. 52), pismo z dnia 27 lipca 2012 r. (k. 53), korespondencja (k. 176 – 179).

Gmina S. jako właściciel nieruchomości ubezpieczyła przedmiotowy teren, ponosząc koszty tego ubezpieczenia.

Dowód: potwierdzenie przelewu (k. 142), wniosek (k. 143).

W obrębie Stowarzyszenia zrodził się konflikt z powodu niewywiązywania się powoda z nałożonych na niego obowiązków i braku przejrzystości w procesie odbudowy. Powód nie współpracował też z Komisją Rewizyjną. Nie wszyscy kupcy prowadzący działalność na terenie targowiska należą do Stowarzyszenia, część z nich odwołała pełnomocnictwo do reprezentowania przez powoda. Natomiast część kupców, którzy wpłacili środki pieniężne na odbudowę targowiska chcieli mieć indywidualne umowy dzierżawy pawilonów bez pośrednictwa powoda. W tym celu kupcy (zarówno członkowie jak i byli członkowie Stowarzyszenia) złożyli wnioski do Burmistrza S. o indywidualne zawarcie umowy dzierżawy lub sprzedaż przedmiotowego gruntu, na którym usytuowane są pawilony handlowe w zamian za poczynione nakłady. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, powód zaczął rozporządzać pawilonami handlowymi położonymi na terenie B. Miejskiego poprzez zawieranie warunkowych umów sprzedaży z kupcami, członkami Stowarzyszenia.

Dowód: warunkowa umowa sprzedaży (k. 126 – 129), zawiadanie do próby ugodowej (k. 133 – 134), wykaz (k. 218 – 220), wnioski (k. 221 – 319, 441 – 458), pismo z dnia 8 września 2012 r. (k. 422), odwołanie pełnomocnictwa (k. 428), uchwała nr 16/2012 (k. 438), pismo z dnia 1 lipca 2009 r. (k. 439 – 440), korespondencja (k. 459 – 464), protokół komisji rewizyjnej (k. 465 – 485), korespondencja (k. 486 – 490), sprawozdanie z działalności komisji rewizyjnej (k. 491 – 500), korespondencja (k. 501 – 506).

Uchwałą nr XXIX/220/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r. Rada Miejska w S. uchyliła uchwałę nr XVI/123/07 z dnia 28 grudnia 2007 r., w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na okres 9 lat i 11 miesięcy oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy. Skarga Stowarzyszenia na uchwałę z dnia 30 sierpnia 2012 r. została postanowieniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 27 marca 2013 r. odrzucona.

Dowód: uchwała z 30 sierpnia 2012 r. (k. 107), postanowienie z uzasadnieniem (k. 414 – 421),

Postanowieniem z dnia 12 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim w sprawie o sygn. I Co 394/12 zabezpieczył powództwo Stowarzyszenia o złożenie oświadczenia woli zobowiązującego do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości poprzez ustanowienie na czas trwania postępowania zakazu obciążania przez pozwaną Gminę S. nieruchomości.

Dowód: postanowienie (k. 54 – 55).

W piśmie z dnia 24 września 2012 r. Gmina S. złożyła oświadczenie o rozwiązaniu porozumienia z 10 stycznia 2008 r. z uwagi na nie realizowanie przez Stowarzyszenie inwestycji zgodnie z warunkami określonymi w porozumieniu. Pozwana Gmina zarzuciła, że Stowarzyszenie nie poniosło żadnych nakładów finansowych w procesie odbudowy targowiska miejskiego, jedynie jako inwestor zastępczy, działający na podstawie upoważnień poszczególnych kupców koordynowało proces robót budowlanych. Natomiast całość wykonanych prac poniosły osoby trzecie – głównie przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą na terenie targowiska, co stoi – zdaniem pozwanej – w sprzeczności z postanowieniami porozumienia. Nadto przyczyną rozwiązania porozumienia był nieukończenie w terminie realizacji inwestycji.

Dowód: oświadczenie z 24 września 2012 r. (k. 112).

W dniu 9 lipca 2014 r. pozwana zawarła z powodem umowę dzierżawy działki nr (...) o powierzchni 13 226 m² zabudowanej parkingiem wraz z infrastrukturą okołoparkingową, pod warunkiem zawieszającym zwolnienia przez Sąd Okręgowy w Szczecinie zabezpieczenia w postaci zakazu obciążania tej działki.

Postanowieniem z dnia 24 września 2024 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. VIII GC 243/14 uchylił prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 12 września 2012 r. (sygn. I Co 394/12) w części, tj. w zakresie w jakim postanowienie to dotyczy działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą (...).

Dowód: umowa (k. 725 – 729), postanowienie (k. 782).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Na gruncie niniejszej sprawy powód Stowarzyszenie (...) w S. (...) domagał się zobowiązania pozwanej Gminy S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie zawarcia z powodem na określony czas umowy dzierżawy nieruchomości położonej w S., na której odbudowane zostało po spaleniu targowisko, w oparciu o zawarte przez strony porozumienie. W ocenie powoda przedmiotowe porozumienie, z uwagi na to, że zawiera istotne elementy umowy przyrzeczonej, powinno być traktowane jako przedwstępna umowa dzierżawy nieruchomości.

Sformułowanie przez powoda żądania w sposób jak wyżej oznacza, że jego zamiarem było uzyskanie orzeczenia o charakterze prawokształtującym. Roszczenie powoda znajduje podstawę prawną w treści art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 390 § 2 k.c. W pierwszej kolejności należało odnieść się do art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. W myśl zaś art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania klauzuli wykonalności (§ 2). Wskazać należy, że art. 64 k.c. zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Co do zasady może znaleźć zastosowanie, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyla się od jego złożenia, przy czym uchylanie takie występuje gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciążącego na nim obowiązku w tym zakresie. Powołany przepis nie stanowi samodzielnej podstawy dla kreowania obowiązku złożenia określonego oświadczenia woli, natomiast stanowi podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku wynikającego z innego źródła (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29.01.1999 r., I CKU 86/98, lex 405604; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23.11.2010 r., VI ACa 373/10, lex nr 736250; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.10.2011 r., III CSK 16/11, lex nr 1101659). To źródło obowiązku złożenia oświadczenia woli może stanowić czynność prawna, ustawa albo akt administracyjny. Wśród czynności prawnych, o których mowa wyżej podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna uregulowana przepisami art. 389 – 390 k.c. Jak wyżej wskazano prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli zatem oświadczenie ma stanowić składnik umowy, jaka ma zostać zawarta pomiędzy stronami, to do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem strony powodowej, w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Treść normatywna tych przepisów polega na ustanowieniu fikcji prawnej, że w razie wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby złożenia oznaczonego oświadczenia woli

uważa się, że osoba ta oświadczenie takie złożyła (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07.01.1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199).

W ocenie Sądu roszczenie dochodzone niniejszym pozwem nie może zostać uwzględnione przede wszystkim z uwagi na jego przedawnienie. Zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Początkiem biegu rocznego terminu przedawnienia dla wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej, a zatem także roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jest dzień wymagalności roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 120 k.c.). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczony przez strony w umowie przedwstępnej lub przez stronę uprawnioną w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej, jest terminem spełnienia świadczenia. Upływ tego terminu powoduje, że roszczenie z umowy przedwstępnej staje się wymagalne, gdyż uprawniony może domagać się zawarcia umowy od dłużnika, który opóźnia się ze świadczeniem. Wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może nastąpić w drodze porozumienia stron, przybierając postać stosownego postanowienia w umowie przedwstępnej albo odrębnego porozumienia, po jej zawarciu. Oznaczenie terminu może polegać na podaniu daty (*dies certus an*) albo wskazaniu innego zdarzenia, przyszłego, lecz pewnego, chociaż w chwili oznaczania terminu nie można jeszcze podać, kiedy dokładnie ono zaistnieje (*dies incertus an*). Natomiast zdarzenia, co do których nie ma pewności, czy zaistnieją nie mogą być wskazywane celem oznaczenia terminu. Do takich zdarzeń zalicza się wydanie aktu administracyjnego jakim jest decyzja zezwalająca na użytkowanie obiektu lub dokonanie czynności bankowych. Jak słusznie zauważa się w literaturze, ich uzależnienie od zachowań stron umowy lub osób trzecich powoduje, że mamy wówczas do czynienia z zastrzeżeniem warunku (art. 89 k.c.), o charakterze zawieszającym. Tym samym wyznaczenie terminu, o którym stanowi art. 389 § 2 k.c., możliwe staje się dopiero po zaistnieniu tego niepewnego zdarzenia (por. P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 389, nb 26).

Jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wskazany w umowie ani wyznaczony przez strony w terminie jednego roku po jej zawarciu, wówczas nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 zdanie trzecie k.c.). Niedopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po upływie owego rocznego terminu jest zaś następstwem ustania obowiązku zawarcia takiej umowy, a tym samym zachodzi niemożność dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Strony nie mogą drogą czynności prawnej skrócić lub przedłużyć terminu zawitego, określonego bezwzględnie wiążącym unormowaniem art. 389 § 2 k.c., który ustawodawca określił dla nich, w celu wyznaczenia terminu spełnienia świadczenia. Roszczenia z umowy przedwstępnej wygasną, jeżeli w rocznym terminie od jej zawarcia strony nie wskażą terminu związania się umową definitywną. Natomiast strony mogą drogą porozumienia zmieniać już wyznaczony termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy wskazać należy, że w porozumieniu na które powołuje się powód, strony nie wskazały terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zapis zawarty w § 4 ust. 2 tego porozumienia, zgodnie z którym umowa dzierżawy miała zostać zawarta po zakończeniu inwestycji tj. po uzyskaniu przez Stowarzyszenie pozwolenia na użytkowanie obiektu - w świetle obowiązujących przepisów prawa - nie może być rozumiany jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest to warunek zawieszający określony datą przyszlą i niepewną albowiem decyzja administracyjna, która miałaby warunkować rozpoczęcie tego terminu nie może zostać uznana za termin, co do którego jest pewność, że zaistnieje. Nie ulega wątpliwości, że możliwe są sytuacje, w których ta decyzja nigdy nie zostanie przez stosowny organ wydana. Wobec tego nie można mówić o dacie pewnej, co oznacza, że strony w porozumieniu nie ustaliły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony nie ustaliły też tego terminu w okresie roku po zawarciu porozumienia. Wobec tego roczny termin przewidziany w art. 389 § 2 k.c. mógłby zacząć biec od momentu wydania decyzji. Decyzja została wydana 23 września 2011 roku a zatem roczny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej ewentualnie wytoczenia powództwa upłynął 23 września 2012 r. Powództwo zostało wytoczone w dniu 1 października 2012 r. a zatem po terminie. Na marginesie wskazać należy, że upływ terminu przedawnienia powoduje, że strona uprawniona nie może skutecznie domagać się na drodze sądowej zobowiązania dłużnika do złożenia oświadczenia woli, jednakże strony mogą dobrowolnie zawrzeć w takiej sytuacji umowę przyrzeczoną. Zatem zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną okazał się skuteczny.

Niezależnie od niedotrzymania powyższego terminu powództwo i tak w ocenie Sądu podlegało oddaleniu. Dyspozycja art. 390 § 2 k.c. przewiduje sytuację, w której strona uprawniona może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Obowiązek oznaczenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej obejmuje określenie przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej, inaczej konieczne składniki umowy. W umowie dzierżawy elementami istotnymi (koniecznymi) są: oznaczenie stron, przedmiotu dzierżawy, okres jej obowiązywania oraz wysokość czynszu. Interpretacja oświadczeń woli stron musi pozwolić określić przedmiot umowy przyrzeczonej. Określenie treści obligacyjnego stosunku prawnego, jaki powstaje wskutek zawarcia umowy przedwstępnej, następuje zgodnie z art. 56 k.c., zatem nie tylko na podstawie oświadczeń woli złożonych przez strony umowy ale także z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (tak A. Olejniczak, Komentarz do art. 389 kodeksu cywilnego (w:) Kidyba A. (red.), Gawlik Z., Janiak A., Kozieł G., Olejniczak A., Pyrżyńska A., Sokołowski T., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, LEX, 2014). Sąd podziela stanowisko zgodnie, z którym przez istotne postanowienia umowy przyrzeczonej rozumieć należy nie tylko elementy przedmiotowo istotne ale także te istotne podmiotowo, wydzielone na podstawie specjalnego kryterium istotności. Wobec tego umowa przedwstępna powinna zawierać te wszystkie elementy umowy przyrzeczonej, które mają takie znaczenie dla stron, że bez porozumienia się co do nich umowa przedwstępna nie zostałaby zawarta. W powyższym kontekście nie można nie zauważyć celu w jakim zawarto porozumienie z dnia 10 stycznia 2008 r. Istotą tego przedsięwzięcia, na co wskazują wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie, zarówno wnioskowani przez powoda jak i pozwaną, była odbudowa targowiska po spaleniu, tak aby zapewnić kupcom utracone miejsca pracy. Utworzenie Stowarzyszenia zaś miało usprawnić ten proces. Stowarzyszenie miało zatem jedynie reprezentować kupców działając w ich imieniu i na ich rzecz, zatem Stowarzyszenie powstało w celach organizacyjnych. W świetle dowodów z umów o prowadzenie inwestycji, potwierdzonych zeznaniami wszystkich świadków, Stowarzyszenie pełniło obowiązki inwestora zastępczego, natomiast ciężar finansowy odbudowy ponosili kupcy ze środków własnych jako inwestorzy, a Stowarzyszenie miało jedynie w przyszłości administrować targowiskiem. Tym samym istotą utworzenia zarówno Stowarzyszenia, jak i zawarcia porozumienia był wspólny interes kupców wyrażający się w możliwości odzyskania miejsc pracy i uregulowania następnie zasad korzystania z tych miejsc. Wobec tego, w ocenie Sądu, porozumienie, które miało być podstawą zawarcia umowy dzierżawy winno uregulować wszystkie elementy istotne, w szczególności dotyczące praw i obowiązków kupców. W konsekwencji w treści porozumienia powinny być się znaleźć zapisy wyraźnie ustalające kwestie poddzierżawy z kupcami, gdyby umowa dzierżawy miała zostać zawarta ze Stowarzyszeniem. W przeciwnym razie naruszony zostałby najważniejszy cel porozumienia i całej istoty tego przedsięwzięcia skoro w tym porozumieniu traktowanym przez powoda jako umowa przedwstępna nie chodziło o interes Stowarzyszenia tylko o interes kupców, którzy stracili miejsca pracy i chcieli je odbudować, w tym też celu szukali pomocy w Gminie. Podkreślić należy, że to kupcy byli głównymi zainteresowanymi całą sytuacją a nie Stowarzyszenie, zatem już sam brak postanowień dotyczących kupców w porozumieniu, zdaniem Sądu, narusza jego sens i społeczno-gospodarcze przeznaczenie celu jego powołania. Pominięcie kupców i stosownych zapisów co do ich sytuacji prawnej (kwestie poddzierżawy itp.), podczas gdy ponieśli oni nakłady na odbudowę, jest w ocenie Sądu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a dotyczącymi zasad uczciwości i rzetelności w obrocie handlowym. Mając na względzie lojalność oraz poszanowanie słusznym interesów kupców Stowarzyszenie powinno postępować w zgodzie z moralnością publiczną, a chodzi tutaj o ogólnie pojmowaną uczciwość kupiecką. Wskazać należy, że porozumienie, które powód traktuje jako przedwstępną umowę dzierżawy w istocie, dotyczyło w swojej głównej części określenia wzajemnych zobowiązań stron przy odbudowie targowiska. Jedynie marginalnie w § 4 porozumienia strony wskazały, że „Burmistrz S., który będzie działał na podstawie uchwały Rady Miejskiej wydzierżawi Stowarzyszeniu część działki”. Natomiast z treści porozumienia nie wynika, że wolą Gminy S. było potraktowanie faktycznych inwestorów - kupców jako poddzierżawców, brak jest jakichkolwiek zapisów w tym przedmiocie. Nie ma więc podstaw do zawarcia innych postanowień umowy w trybie roszczenia objętego pozwem gdyż brak stosownych zapisów w tym zakresie w porozumieniu. Powód wnosząc o zawarcie umowy przyrzeczonej wskazał na zapis § 4, zgodnie z którym dzierżawcy miało przysługiwać prawo oddania przedmiotu umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w szczególności na rzecz swoich członków oraz osób, które poniosły nakłady na nieruchomość w związku z odbudową B. Miejskiego jak i ich następcom

prawnym. Brak jest podstaw aby Sąd mógł dopuścić, abstrahując od niedotrzymania terminu, o którym wskazano na wstępie, do zawarcia umowy z takim zapisem. Zapis o takiej treści nie znalazł się w umowie przedwstępnej, czyli porozumieniu, a tylko to mogłoby stanowić podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej o treści jak wnosi powód. Podkreślić należy, że porozumienie nie dotyka istotnych kwestii dla kupców, którzy przecież z własnych środków odbudowali targowisko. Brak jakichkolwiek postanowień odnośnie pozycji prawnej kupców w sytuacji zawarcia przez Gminę S. umowy dzierżawy ze Stowarzyszeniem. Brak zawarcia w porozumieniu takiej regulacji nie pozwala aby zapis o takiej treści stał się częścią umowy przyrzeczonej. Zdaniem Sądu powód nie ma podstaw do żądania aby taki zapis znalazł się w treści umowy, gdyż nie poczyniono żadnych ustaleń w tym przedmiocie. Przy założeniu, że zachowany został termin o jakim mowa w art. 389 § 2 k.c. Sąd orzekający mógłby zobowiązać pozwaną do zawarcia umowy dzierżawy z powodem ograniczając się jedynie do wskazania przedmiotu dzierżawy, okresu na jaki umowa zostaje zawarta oraz wysokości czynszu. Niemniej jednak zawarcie umowy w takim kształcie, bez uwzględnienia regulacji dotyczących tych osób, które poczyniły nakłady finansowe z własnych środków na odbudowanie miejsc pracy jest niedopuszczalne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W takim stanie Sąd straciłby z pola widzenia istotę (cel) przedsięwzięcia jaki jego powstaniu przyświecał, a mianowicie odbudowanie miejsc pracy i możliwość uregulowania zasad korzystania z tych miejsc przez kupców. Na tych kwestiach skupiały się postanowienia porozumienia, głównym jego celem było określenie wzajemnych zobowiązań stron przy odbudowie targowiska i miało ono stanowić gwarancję dla inwestorów, że w zamian za poczynione nakłady zabezpieczone zostaną miejsca handlowe kupców. Uwzględnienie powództwa w istocie pomijałoby sytuację kupców, co uznać należałoby za sprzeczne z art. 5 k.c. Odwoływanie się zaś do tego, że taka była wola stron nie może być podstawą do zawarcia umowy ponieważ wszystkie zapisy dyspozytywne, jak i essentialia negotii, które miałyby się znaleźć w umowie przyrzeczonej muszą być w umowie przedwstępnej ustalone. Na gruncie niniejszej sprawy ten warunek nie został spełniony. Uwzględnienie powództwa w zakresie postanowień § 4 umowy dzierżawy czyniłoby stan prawny kupców niepewnym. Postanowienia te nie zobowiązują bowiem powoda do zawarcia umów poddzierżawy z poszczególnymi kupcami, a jedynie zawierają uprawnienie w tym zakresie. W sytuacji, gdyby powód nie zrealizował tego uprawnienia, kupcom pozostawałaby jedynie możliwość żądania od Gminy zwrotu nakładów poczynionych na cudzą własność. Tymczasem nie taki był cel odbudowy targowiska, nie można nie zauważyć, że kupcy chcieli wrócić do utraconych miejsc pracy, co czynili własnymi nakładami finansowymi i pozostawienie ich obecnie w sytuacji niepewności co do stanu prawnego odnośnie własności pawilonów jawi się jako sprzeczne z art. 5 k.c. Trzeba podkreślić, że fakt, iż nie uregulowano zasad zawierania umów z kupcami w porozumieniu powoduje, że już w tym momencie powód różnie postrzega kwestię uregulowania tego stanu rzeczy bowiem w projekcie umowy dzierżawy przekazanej do Gminy w § 8 (k. 50) jest zapis, że umowy poddzierżawy zawierałby tylko z członkami stowarzyszenia. Powstała zatem niepewność sytuacji w odniesieniu do kupców, którzy wybudowali z własnych środków pawilony, a obecnie nie są już członkami Stowarzyszenia. Z kolei w pozwie powód próbuje już inaczej te kwestie uregulować. Powyższe przesądza o tym, że słuszne są obawy kupców w zakresie ich sytuacji faktycznej i prawnej. Wskazać też należy, że skoro przedmiotem dzierżawy ze Stowarzyszeniem miał być teren zabudowany pawilonami wzniesionymi za pieniądze kupców a nie ze środków własnych Stowarzyszenia to w porozumieniu powinien znaleźć się zapis tę sytuację odzwierciedlający, w szczególności ustalający podmioty ponoszące nakłady i ich zakres. Jest to kolejna kwestia wyraźnie pokazująca, że brak takich regulacji z uwagi na art. 5 k.c. nie może doprowadzić do uwzględnienia powództwa. W ocenie Sądu te postanowienia umowne, które nie znalazły się w porozumieniu, z punktu widzenia celu umowy i jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia, których nie można uzupełnić dyspozycyjnymi przepisami prowadzą do skutku, że taka umowa musi być uznana za nieważną. Zdaniem Sądu te postanowienia stanowią elementy podmiotowo istotne mające kluczowe znaczenie, bez porozumienia co tych właśnie elementów umowa przyrzeczona (dzierżawy) nie może zostać zawarta. Zwrócić trzeba też uwagę, że kupcy niezależnie od tego czy znali czy też nie treść porozumienia i czy należycie to porozumienie oceniali pod kątem skutków prawnych, mieli jeden cel skupiający się na odbudowaniu miejsc pracy aby nadal móc prowadzić działalność gospodarczą. To dlatego zdecydowali się zainwestować własne środki. Natomiast nie analizowali na przyszłość kwestii związanych z tytułem prawnym tj. dzierżawy, poddzierżawy. Byli jednak zgodni – na co wskazują zeznania wszystkich świadków – co do tego, że Stowarzyszenie będzie administrowało targowiskiem, sądząc przy tym, iż to oni sami (jako kupcy) będą zawierać umowy zabezpieczające ich sytuację prawną. Nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym tezy powoda, że pomimo braku zawarcia stosownego zapisu w porozumieniu odnoszącego się do poddzierżawy terenu kupcom przez Stowarzyszenie wolą stron

było ukształtowanie sytuacji prawnej właśnie w ten sposób. Nie ma też podstaw by sądzić, że inwestorzy (kupcy) mieliby być ostatecznie potraktowani jedynie jako poddzierżawcy. Jest to uprawnione twierdzenie choćby w świetle § 4 umowy o prowadzenie inwestycji, jednej z wielu zawartych z kupcami, w którym Stowarzyszeniu miało przysługiwać jedynie prawo pierwokupu w stosunku do pawilonów na wypadek, gdyby inwestor sprzedał tenże pawilon osobie trzeciej. Treść tej umowy nie wskazuje by kupcom przysługiwało jedynie prawo poddzierżawy. Słuszny okazał się też zarzut pozwanej zawarcia porozumienia niezgodnie z prawem co zresztą znalazło odzwierciedlenie w uchwale Rady Miejskiej S. z dnia 30 sierpnia 2012 r. uchylającej z tego powodu uchwałę z dnia 28 grudnia 2007 r., która legła u podstaw jego zawarcia. Uchylona uchwała w swoim zamierzeniu miała wywołać skutki cywilno-prawne polegające na obligatoryjnym wydzierżawieniu przez Burmistrza S. części działki Stowarzyszeniu. Natomiast nie ma podstaw do narzucania Burmistrzowi S. jako organowi wykonawczemu żadnych rozstrzygnięć, w szczególności wbrew jego decyzji. Zapis zawarty w porozumieniu w brzmieniu: „Burmistrz wydierżawi na podstawie uchwały ...” może być jedynie wypowiedzeniem się organu stanowiącego w zakresie wyrażenia zgody co do przedmiotu dzierżawy, bowiem decyzja o zawarciu lub nie takiej umowy należy do wyłącznej kompetencji organu wykonawczego. Wskazywanie Burmistrzowi w jaki sposób ma realizować swoje ustawowe zadania stanowi przekroczenie ustawowej delegacji, decyzja o zawarciu lub nie umowy dzierżawy należy do wyłącznej kompetencji organu wykonawczego, w niniejszej sprawie - Burmistrza S.. Nie można też stracić z pola widzenia, że w chwili zawierania porozumienia teren będący jego przedmiotem był niezabudowany. Obecnie teren mający być przedmiotem dzierżawy nie jest tylko nieruchomością a stanowi nieruchomość zabudowaną m.in. pawilonami a zatem jest to zupełnie inny przedmiot dzierżawy niż ten, o którym mowa w porozumieniu. Strony powinny poczynić w związku z tym w umowie przyrzeczonej stosowne ustalenia, odnoszące się do sytuacji prawnej tych osób, które poczyniły nakłady finansowe ze swoich środków. Zawarcie umowy dzierżawy z pominięciem tych wszystkich istotnych kwestii, powodowałoby niemalże nieskrępowaną swobodę dla dzierżawcy w zakresie regulacji stosunków z tymi podmiotami, których w istocie celem było odbudowanie targowiska. Nie zmienia to oczywiście faktu, że strony dojdą w tym zakresie do konsensusu. Natomiast zobowiązanie drugiej strony do zawarcia umowy, wyrokiem Sądu, w kontekście tych wszystkich argumentów, byłoby niemożliwe z przyczyn prawnych jak również, gdyby nawet nie uchybiono rocznemu terminowi, to z przyczyn powodujących sprzeczność rozstrzygnięcia w postulowanym przez powoda kierunku z zasadami współżycia społecznego. Stan faktyczny Sąd ustalił w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, wyznaczonym podstawą prawną roszczenia w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzone i ujawnione w sprawie, których żadna ze stron nie kwestionowała Sąd czyni również ustalenia na podstawie zeznań świadków i reprezentantów strony powodowej, którzy opisywali przebieg zdarzeń jakie miały miejsce po spaleniu targowiska, sposób w jaki doszło do zawarcia porozumienia oraz intencji utworzenia Stowarzyszenia. Zeznania świadków i reprezentantów co do zasady korespondowały ze sobą w zakresie niezbędnym do ustalenia powyżej wskazanych okoliczności faktycznych. Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne. Mając na uwadze art. 98 k.p.c. Sąd orzekł, że pozwana wygrała niniejszy proces w 100 % i na podstawie art. 108 k.p.c. stosownie do wyniku tego procesu szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt VIII GC 243/14

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

((...))