

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi uwzględnił powództwo (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. i nakazał pozwanemu K. G. opróżnienie i wydania zajmowanych przez bez tytułu prawnego wydzielonych pomieszczeń – stanowisk handlowych nr (...) o powierzchni 24,18m⁽⁽²⁾⁾ oraz nr(...)o powierzchni 11,53m⁽⁽²⁾⁾, znajdujących się w budynku (...) przy (...) w Ł.. W punkcie drugim Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania.

Przedstawione rozstrzygnięcie zapadło w wyniku następujących ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji:

W dniu 4 czerwca 1998 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata. W § 5 uchwały uregulowano zasady wydzierżawiania nieruchomości przez Zarząd Miasta na czas dłuższy niż trzy lata. Postanowiono między innymi, że oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje w drodze przetargu, którego przedmiotem jest stawka czynszu. Zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym jest możliwe jedynie w przypadku kontynuacji umowy zawartej wcześniej przynajmniej na okres 10 lat.

W dniu 24 września 1999 roku Zarząd Miasta Ł. wydał uchwałę nr (...)w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia na okres 9 lat nieruchomości położonej w Ł. przy (...)w drodze przetargu ograniczonego i ogłoszenia wykazu.

W dniu 10 listopada 1999 roku Zarząd Miasta Ł. wydał uchwałę nr (...)w sprawie przeprowadzenia pisemnego przetargu ograniczonego na wydzierżawienie na okres 9 lat nieruchomości niezabudowanej położonej w Ł. przy (...).

W dniu 9 kwietnia 2003 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr(...)zmieniającą uchwałę (...)z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

W dniu 24 września 2003 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr (...)zmieniającą uchwałę (...)i uchwałę(...)w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata. W § 1 ust. 1 zawarto regulację zmieniającą paragraf 5 dotyczący zasad wydzierżawiania nieruchomości i postanowiono że § 5 ust. 2 uchwały z dnia 4 czerwca 1998 roku otrzymuje brzmienie: „zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym jest możliwe m.in. w przypadku: 1) kontynuacji umowy zawartej wcześniej przynajmniej na okres 10 lat z wyłączeniem nieruchomości, na których zlokalizowane są targowiska; 2) wydzierżawienia targowiska usytuowanego na nieruchomości stanowiącej własność gminy, jeżeli jego lokalizacja nie jest sprzeczna z treścią planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł., na okres do 15 lat, na rzecz i na wniosek podmiotu, który spełnia łącznie wymienione w tym przepisie warunki m.in. jest stowarzyszeniem lub spółką prawa handlowego, która odpowiednio zrzesza lub skupia w swych strukturach kapitałowych ponad 50% kupców prowadzących działalność gospodarczą na targowisku stanowiącym przedmiot umowy, w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Dodano również ust. 2a zgodnie z którym umowa dzierżawy jest zawierana według wzory stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

W dniu 30 marca 2004 roku została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Miastem Ł. (wydzierżawiającym) reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Ł. a (...)sp. z o.o. (dzierżawcą). Umowa zawarta została w wykonaniu uchwały Zarządu Miasta Ł. z dnia 10 listopada 1999 roku. Na mocy zwartej umowy wydzierżawiający oddał w dzierżawę, a dzierżawca przyjął do używania i pobierania pożytków stanowiącą własność Miasta Ł. nie zabudowaną nieruchomość o powierzchni 2.400 m⁽⁽²⁾⁾ stanowiącą część działki (...), położoną w Ł. przy (...)z przeznaczeniem na budowę i prowadzenie hali targowej. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 30 marca 2004 roku do dnia 30 marca 2013 roku.

W dniu 30 marca 2005 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata. W § 5 określono zasady wydzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata. Postanowiono między innymi, że oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje w drodze przetargu, którego przedmiotem jest stawka czynszu (ust. 1). Zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym jest możliwe w przypadku: 1) kontynuacji umowy (umów) zawartej (zawartych) wcześniej przynajmniej na okres 10 lat nieprzerwanie z wyłączeniem nieruchomości: na których zlokalizowane są targowiska lub usytuowane obiekty (z) w których prowadzony jest handel; 2) wydzierżawienia targowiska lub jego części z możliwością poddzierżawy na cele inwestycyjne działek pod budowę obiektów (z) w których ma być prowadzony handel, jeżeli jest ono usytuowane na nieruchomości stanowiącej własność gminy, jeżeli jego lokalizacja nie jest sprzeczna z treścią planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł. na okres 15 lat, na rzecz i na wniosek podmiotu, który spełnia łącznie wymienione w tym przepisie warunki m.in. jest przedsiębiorcą, stowarzyszeniem lub spółką cywilną, które odpowiednio zrzeszają lub skupiają w swych strukturach kapitałowych albo są popierane pisemnym oświadczeniem przez ponad 50% kupców prowadzących działalność gospodarczą na targowisku stanowiącym przedmiot umowy, w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Na podstawie § 7 pkt 3 powołanej uchwały moc straciła uchwała Rady Miejskiej w Ł. nr (...)z dnia 4 czerwca 1998 roku.

W dniu 27 lutego 2008 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia. W § 5 określono zasady wydzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony. Postanowiono, że oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu ustnego, którego przedmiotem jest stawka czynszu lub przetargu pisemnego, którego celem jest wybór najkorzystniejszej oferty (ust. 1). Zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony jest możliwe w przypadku: 1) kontynuacji umowy (umów) zawartej (zawartych) wcześniej przynajmniej na okres 10 lat nieprzerwanie z wyłączeniem nieruchomości: na których zlokalizowane są targowiska lub usytuowane obiekty (z) w których prowadzony jest handel; 2) wydzierżawienia targowiska lub jego części z możliwością poddzierżawy na cele inwestycyjne działek pod budowę obiektów (z) w których ma być prowadzony handel, jeżeli jest ono usytuowane na nieruchomości stanowiącej własność Miasta Ł., a jego lokalizacja nie jest zgodna z treścią planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł. lub prawomocną decyzją o warunkach zabudowy na okres 15 lat, na rzecz i na wniosek podmiotu, który spełnia łącznie wymienione w tym przepisie warunki m.in. jest przedsiębiorcą (w tym stowarzyszeniem prowadzącym działalność gospodarczą), który na dzień złożenia wniosku i zawarcia umowy odpowiednio zrzesza lub skupia w swoich strukturach organizacyjnych ponad 50% kupców prowadzących działalność gospodarczą na targowisku stanowiącym przedmiot umowy, albo jest popierany pisemnym oświadczeniem przez ponad 50% kupców prowadzących działalność gospodarczą na targowisku stanowiącym przedmiot umowy, w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Na podstawie § 9 pkt 1 straciła moc uchwała Rady Miejskiej w Ł. nr(...)z dnia 30 marca 2005 roku.

W dniu 13 października 2009 roku (...)Spółka z o.o. (wydzierżawiający) zawarła z K. G. (dzierżawcą) umowy dzierżawy stanowisk handlowych nr (...)– o powierzchni 24,18m⁽⁽²⁾⁾ i (...) – o powierzchni 11,53m⁽⁽²⁾⁾, położonych na nieruchomości zabudowanej halą targową przy (...). W umowie odnotowano, że wydzierżawiający uprawniony był do zawarcia umowy dzierżawy na podstawie umowy jaką sam zawarł w dniu 30 marca 2004 roku z Miastem Ł. na okres do 30 marca 2013 roku z możliwością przedłużenia (§ 1 umowy). Na mocy umowy pozwany zobowiązany był do stałego i nieprzerwanego prowadzenia działalności w dzierżawionych stanowiskach oraz do opłacania czynszu w wysokości 670,67 zł za boks nr (...) i 319,80 zł za boks nr(...). Dzierżawca zobowiązała się do używania przedmiotu dzierżawy celem prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży artykułów piekarniczych. Strony ustaliły, że zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga uprzedniej pisemnej zgody wydzierżawiającego. Strony ustaliły, że bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy, ani oddawać go do bezpłatnego używania (§ 3 umowy). W § 2 umowy strony odnotowały, że na K. G. przeniesiona została wierzytelność o zwrot kosztów realizacji budowy hali targowej poniesionych przez poprzedniego dzierżawcę. Strony zgodnie ustaliły, że rozliczenie stron umowy dzierżawy nastąpi przez kompensatę wzajemnych wierzytelności po wystawieniu w dniu zawarcia umowy dzierżawy dokumentów księgowych przez obie strony. Strony ustaliły, że jedynie w razie rozwiązania umowy dzierżawy przed terminem koszty z tytułu poniesionych nakładów będą zwrócone

w wysokości obliczonej proporcjonalnie do długości okresu, jaki pozostał do wygaśnięcia umowy. Zgodnie z § 7 ust. 1 umowa została zawarta na czas określony do 30 marca 2013 roku. W ust. 2 strony przewidziały możliwość przedłużenia umowy na dalsze okresy w przypadku, gdy wydzierżawiający uzyska zgodę na przedłużenie dzierżawy nieruchomości o której mowa w § 1 pkt. 1 umowy od Miasta Ł..

W dniu 24 czerwca 2011 roku D. G. i K. G. złożyli pismo do Prezydenta Miasta Ł. H. Z. z prośbą o przyjrzenie się sytuacji poddzierżawców powierzchni handlowych hali targowej posadowionej przy (...), wskazując na zaistniałe w ich ocenie nieprawidłowości dotyczące ich współpracy z dzierżawcą (...).

Pismem z dnia 5 listopada 2012 roku Wiceprezydent Miasta Ł. udzielił odpowiedzi, w której poinformował, iż spory wewnętrzne pomiędzy (...)a poddzierżawcami są sporami, w które Miasto nie może ingerować i które powinni oni rozwiązać we własnym zakresie lub na drodze postępowania sądowego. W piśmie wskazano, że powódka jako dzierżawca wyłoniona została na podstawie złożonej oferty oraz odbytego w dniu 17 grudnia 1999 roku ustnego przetargu ograniczonego po spełnieniu wymaganych warunków i kryteriów.

W dniu 9 września 2012 roku D. G. i K. G. złożyli kolejne pismo do Prezydenta Miasta Ł. H. Z. w którym przedstawili swoje zastrzeżenia odnośnie bezprzetargowego trybu wydzierżawienia nieruchomości położonej przy (...), na którym mieści się (...) przez spółkę (...). D. G. i K. G. wniesli o podjęcie interwencji w sprawie wskazując, że dzierżawienie nieruchomości przez powódkę jest sprzeczne z interesem miasta, kupców oraz konsumentów.

W dniu 5 grudnia 2012 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr (...)zmieniającą uchwałę nr (...)z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania, użyczenia oraz oddawania w dzierżawę. W § 5 i 6 zamieszczono regulację dotyczącą zasad wydzierżawiania nieruchomości. Zgodnie z § 5 określa się następujące zasady wydzierżawiania nieruchomości przez Prezydenta Miasta Ł. na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów dzierżawy, gdy po umowie na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, w których przedmiotem jest ta sama nieruchomość: 1) wydzierżawianiu podlegają nieruchomości niezabudowane i zabudowane wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Ł.; 2) wydzierżawiania następuje w drodze przetargu, rokowań lub w drodze bezprzetargowej; 3) przetargi i rokowania odbywają się przy zachowaniu odpowiednio zasad określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości; 4) w drodze bezprzetargowej mogą być zawierane: a) kolejne – następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat – umowy dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, z dotychczasowym podmiotem, jeżeli umowa dotyczy tej samej nieruchomości, przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia, b) kolejne – następujące po umowie zawartej wcześniej co najmniej na okres dziesięciu lat nieprzerwanie – umowy dzierżaw, c) kolejne – następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat lub w jej trakcie – umowy dzierżawy na czas oznaczony do 9 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, na której zlokalizowany jest obiekt handlowy lub usługowy oraz spełnione zostaną łącznie następujące warunki: - dzierżawca zobowiązuje się wymienić na koszt własny obiekt na nowy, zgodnie z akceptacją przedstawioną przez Miasto Ł. lub przedłożoną przez dzierżawcę i zaakceptowaną przez Miasto Ł., - dzierżawca zobowiązuje się, że wymiana obiektu nastąpi w okresie jednego roku od dnia zawarcia umowy dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, - obiekt nie będzie zlokalizowany w Ł. przy ul. (...), - lokalizacja obiektu zostanie potwierdzona przez Biuro (...) w Departamencie Architektury i (...) Miasta Ł. i nie będzie kolidowała z (...). Zgodnie z § 6 w przypadku obowiązujących wieloletnich umów dzierżaw zawartych w trybie bezprzetargowym na okres 15 lat, których przedmiotem są zmodernizowane (...) targowiska, możliwe jest na wniosek dzierżawcy przedłużenie okresu ich obowiązywania poprzez zawarcie aneksu do umowy dzierżawy, przy czym łączny okres ich dzierżawy nie może przekroczyć 29 lat. Na mocy powołanej uchwały uchylono § 7 i 8 uchwały z dnia 27 lutego 2008 roku. Opisana uchwała z 27 lutego 2008 roku w wersji zmienionej uchwałą z 5 grudnia 2012 roku obowiązuje obecnie.

W dniu 6 lutego 2013 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie wyrażenie zgody na wydzierżawienie na okres 29 lat w drodze bezprzetargowej części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy placu (...) (...), na

mocy której wyrażono zgodę na wydzierżawienie na okres 29 lat w drodze bezprzetargowej na rzecz(...)Sp. z o.o. części nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Miasta Ł., położonej w Ł. przy (...).

Zarządzeniem nr (...) z dnia 14 lutego 2013 roku w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy (...) na okres 29 lat oraz ogłoszenia jej wykazu Prezydent Miasta Ł. przeznaczył do oddania w dzierżawę na okres 29 lat części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy (...).

W dniu 25 kwietnia 2013 roku Miasto Ł. (wydzierżawiający) zawarło z (...)sp. z o.o. (dzierżawcą) umowę dzierżawy nieruchomości położonej w Ł. przy (...) zabudowanej budynkiem hali targowej, nr (...). (...). Podstawą zawarcia umowy była uchwała Rady Miejskiej nr (...) z dnia 6 lutego 2013 roku oraz zarządzenie Prezydenta Miasta Ł. nr (...) z dnia 14 lutego 2013 roku. Na podstawie umowy z dnia 25 kwietnia 2013 roku Miasto Ł. oddało (...) (...) do używania i pobierania pożytków część nieruchomości położonej w Ł. przy (...) oznaczonej w obrębie (...)jako część działki nr (...) o powierzchni 3.692 m^{((2))} zabudowanej budynkiem hali targowej. Zgodnie z § 2 umowa została zawarta na czas określony od 1 maja 2013 roku do dnia 30 kwietnia 2042 roku. W § 9 pkt 5 zastrzeżono, że wydzierżawiający w całym okresie dzierżawy wyraża zgodę na poddzierżawianie przez dzierżawcę, na rzecz jednego podmiotu, boksów handlowych do 50m^{((2))}, znajdujących się w hali targowej. Zastrzeżono, że umowy najmu i poddzierżawy mogą być zawierane na okres nie dłuższy niż wynikający z powołanej umowy.

Powódka zwróciła się do wszystkich dzierżawców o podpisanie nowych umów dzierżawy na następny okres. Treść umowy była jednolita dla wszystkich kupców. Była negocjowana z przedstawicielami kupców.

Pismem z dnia 12 czerwca 2013 roku (...)sp. z o.o. wezwała K. G. do podpisania umów dzierżawy na czas określony do 30 kwietnia 2042 roku dotyczących boksów handlowych o numerach (...) i(...)zlokalizowanych w hali (...) Ł. (...). Jako ostateczny termin podpisania umów wskazano dzień 30 czerwca 2013 roku.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie K. G., pismem z dnia 19 czerwca 2013 roku skierowanym do (...) (...), odmówił podpisania umowy w przedstawionej mu wersji zgłaszając do niej szereg zastrzeżeń.

W odpowiedzi powódka poinformowała, że zgłoszone przez K. G. wątpliwości i zarzuty pod adresem projektu umowy dzierżawy są pozbawione podstaw i wynikają, bądź z niezrozumienia treści przedstawionych umów bądź z niezajomości treści i znaczenia przepisów prawa oraz odniosła się szczegółowo do każdego z podniesionych przez K. G. zastrzeżeń.

Pismem z dnia 1 lipca 2013 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 5 lipca 2013 roku, powódka wezwała pozwanego do opróżnienia i wydania bezprawnie zajmowanych lokali w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem skierowania do Sądu pozwu o eksmisję. Pismem z dnia 18 października 2013 roku K. G. zwrócił się do (...)Sp. z o.o. z pismem, w którym zaproponował zmiany do umowy dzierżawy, od których wprowadzenia uzależnił jej podpisanie.

Pozwany nie podpisał umów dzierżawy na kolejny okres twierdząc, iż proponowane warunki są dla niego niekorzystne. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania boksów handlowych na nieruchomości położonej w Ł. na (...).

Powódka nie wyraża zgodny na korzystanie przez pozwanego ze spornych lokali od czasu wygaśnięcia wiążącej strony umowy.

Pomimo upływu okresu obowiązywania umowy dzierżawy, na podstawie której pozwany zajmował boksy handlowe oraz niepodpisania umowy dzierżawy na kolejny okres, K. G. nie opróżnił i nie wydał boksów handlowych. W boksie nr(...)znajdującym się w hali targowej przy ul. (...) prowadzi działalność gospodarczą. Boks nr (...)jest zamknięty.

Pozwem z dnia 27 lutego 2014 roku, złożonym w Sądzie Rejonowy w Łodzi I Wydziale Cywilnym, K. G. i D. G. wnieśli o ustalenie nieważności umowy dzierżawy pomiędzy Miastem Ł. a spółką (...)zawartej po 30 marca 2013 roku. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt III C 147/14, a następnie przekazana do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w

Łodzi. Zarządzeniem z dnia 23 września 2014 roku, wydanym w sprawie I C 1332/14, Sąd Okręgowy w Łodzi zwrócił pozew. Zarządzenie jest prawomocne od dnia 7 października 2014 roku.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2014 roku K. G. i D. G. zwrócili się do Wojewody (...) z wnioskiem o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...)z dnia 6 lutego 2013 roku. Uchwale z dnia 6 lutego 2013 roku zarzucili naruszenie art. 15 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, zasad wynikających z uchwały rady gminy nr (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż 3 lata zmienionej kolejnymi uchwałami nr (...)i (...).

W odpowiedzi z dnia 18 września 2014 roku Wojewoda (...) wskazał, iż nie dopatrywał się naruszenia prawa skutkującego nieważnością uchwały nr(...)z dnia 6 lutego 2013 roku. Wojewoda wskazał dodatkowo, że z uwagi na upływ terminu z art. 91 ustawy o samorządzie gminnym nie może już orzec o nieważności uchwały, a jednocześnie nie znajduje podstaw do zaskarżenia uchwały do sądu administracyjnego.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2014 roku K. G. i D. G. zwrócili się do Wojewody (...) z wnioskiem o stwierdzenie nieważności uchwały nr(...)z dnia 10 listopada 1999 roku.

W trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym i art. 28 k.p.k. wezwali Radę Miejską do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę ww. uchwał. Uchwale z 10 listopada 1999 roku zarzucili naruszenie: art. 30 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, art. 15 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, zasad wynikających z uchwały rady gminy nr (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż 3 lata zmienionej kolejnymi uchwałami nr(...).

W odpowiedzi z dnia 18 września 2014 roku Wojewoda (...) wskazał, że termin do stwierdzenia nieważności uchwały z dnia 10 listopada 1999 roku zgodnie z przepisem art. 94 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym upłynął w dniu 10 listopada 2000 roku, zatem obecnie o jej niezgodności z prawem uchwały nr (...)z dnia 10 listopada 1999 roku może orzec tylko sąd administracyjny.

Pismem z dnia 21 maja 2015 roku, powołując się na art. 93 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, K. G. i D. G. zwrócili się do Wojewody (...) o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Miasta Ł. nr (...) z dnia 10 listopada 1999 roku w sprawie przeprowadzenia pisemnego przetargu ograniczonego na wydzierżawienie na okres 9 lat nieruchomości nie zabudowanej położonej w Ł. przy ul. (...), ewentualnie o złożenie skargi do sądu administracyjnego celem orzeczenia niezgodności ww. uchwały z prawem. Uchwale zarzucili naruszenie: art. 30 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, art. 15 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, zasad wynikających z uchwały rady gminy nr (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż 3 lata zmienionej kolejnymi uchwałami nr (...).

Pismem z dnia 22 maja 2015 roku, powołując się na art. 93 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, K. G. zwrócił się do Wojewody (...) o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 6 lutego 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 29 lat prawie w drodze bezprzetargowej części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy (...), ewentualnie o złożenie skargi do sądu administracyjnego celem orzeczenia niezgodności ww. uchwały z prawem.

K. G. uchwale zarzucił naruszenie: art. 15 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, zasad wynikających z uchwały rady gminy nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż 3 lata zmienionej kolejnymi uchwałami nr(...)i (...), art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w zw. z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Pismami z dnia 21 maja 2015 roku adresowanym do Rzecznika Praw Obywatelskich oraz do Prokuratury Rejonowej Ł. K. G. i D. G. zawiadomili ww. organy o nieprawidłowościach, które ich zdaniem zaistniały przy wydawaniu przez

upoważnione do tego organy aktów prawa miejscowego oraz wadliwości tych aktów co miało wpływ na ich ważność, a tym samym ich prawa i wniosli o interwencję w tej sprawie tj. o wniesienie w trybie przepisu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi skargi na powyższe akty prawa miejscowego do WSA w celu stwierdzenia ich nieważności lub orzeczenia o ich niezgodności z prawem.

Mając na uwadze przedstawione wyżej ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu braku legitymacji procesowej powódki Sąd Rejonowy nie podzielił zapatrywania, że uchwała Rady Miejskiej nr (...) z dnia 6 lutego 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 29 lat w drodze bezprzetargowej części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy (...) oraz uchwała Zarządu Miasta Ł. nr (...) z dnia 10 listopada 1999 roku są nieważne, a że zatem nieważna jest również umowa powódki z Miastem Ł. z dnia 25 kwietnia 2013 roku skutkiem czego powódka nie jest dzierżawcą terenu na którym znajduje się (...)

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przepisy prawa przewidują szczególnie tryb zaskarżania uchwał i wskazują organy uprawnione do sprawowania kontroli w tym zakresie. W przypadku uchwał organów gminy obowiązuje ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, ale także ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Zgodnie z pierwszą z powołanych regulacji, uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne (art. 91 ustawy o samorządzie gminnym). O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru (Prezes Rady Ministrów, wojewoda, a w zakresie spraw finansowych - regionalna izba obrachunkowa) w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90 (art. 91 ust. 1 i art. 86 ustawy o samorządzie gminnym). Po upływie tego terminu organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwał ani zarządzeń organów gminy, bez względu na poziom naruszenia prawa i negatywne skutki społeczne wydania wadliwego aktu. Nie oznacza to jednak, że nie powinien on reagować na istnienie w obrocie prawnym aktu sprzecznego z prawem. Bez względu na przyczynę niewydania rozstrzygnięcia nadzorczego w terminie, może on zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Wówczas ocena ich legalności należy do sądu administracyjnego, który władny jest stwierdzić ich nieważność w przypadku istotnego naruszenia prawa (art. 93 ustawy o samorządzie gminnym). Stosownie do treści art. 94 ustawy o samorządzie gminnym nie stwierdza się nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy po upływie jednego roku od dnia ich podjęcia, chyba że uchybiono obowiązkowi przedłożenia uchwały lub zarządzenia w terminie określonym w art. 90 ust. 1, albo jeżeli są one aktem prawa miejscowego. Jeżeli nie stwierdzono nieważności uchwały lub zarządzenia z powodu upływu terminu określonego w ust. 1, a istnieją przesłanki stwierdzenia nieważności, sąd administracyjny orzeka o ich niezgodności z prawem. Uchwała lub zarządzenie tracą moc prawną z dniem orzeczenia o ich niezgodności z prawem.

Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że istotne znaczenie ma również art. 101 u.s.g., który daje podmiotom dotkniętym rozstrzygnięciami organów gminy możliwość uruchomienia sądowej kontroli ich legalności. W rezultacie, to sam obywatel (jednostka organizacyjna mająca zdolność sądową) może zainicjować dokonanie kontroli legalności rozstrzygnięcia organu gminy przez sąd administracyjny. Do sądu administracyjnego mogą być jednak skarżone rozstrzygnięcia podejmowane przez organy gminy w sprawach z zakresu administracji publicznej (a contrario nie mogą być zaskarżane w tym trybie rozstrzygnięcia o charakterze prywatnoprawnym). Opierając się na art. 101 ust. 1 u.s.g., można zatem skarżyć uchwały rad gmin podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej, zarówno te o charakterze powszechnie obowiązującym, jak i o charakterze aktów indywidualnych, a ponadto te zarządzenia wójta, burmistrza czy prezydenta miasta z zakresu administracji publicznej, które nie są wynikiem postępowania administracyjnego (ogólnego lub szczególnego).

Ponadto Sąd pierwszej instancji powołał jeszcze odpowiednie regulacje zawarte w ustawie Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi dotyczące możliwości wnoszenia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z tą ustawą uprawnionym do wniesienia skargi jest każdy, kto ma w tym interes prawny, prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich, Rzecznik Praw Dziecka oraz organizacja społeczna w zakresie jej statutowej działalności, w sprawach dotyczących interesów prawnych innych osób, jeżeli brała udział w postępowaniu administracyjnym (art. 50 § 1

p.p.s.a.). Skargę można wnieść po wyczerpaniu środków zaskarżenia, jeżeli służyły one skarżącemu w postępowaniu przed organem właściwym w sprawie, chyba że skargę wnosi prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka. Przez wyczerpanie środków zaskarżenia należy rozumieć sytuację, w której stronie nie przysługuje żaden środek zaskarżenia, taki jak zażalenie, odwołanie lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, przewidziany w ustawie. Jeżeli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na akty lub czynności, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 4 i 4a, można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. (art. 52 § 1-3 p.p.s.a.). Termin do wniesienia skargi wynosi trzydzieści dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. W przypadkach, o których mowa w art. 52 § 3 i 4, skargę wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa. Prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka mogą jednak wnieść skargę w terminie sześciu miesięcy od dnia doręczenia stronie rozstrzygnięcia w sprawie indywidualnej, a w pozostałych przypadkach w terminie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie aktu lub podjęcia innej czynności uzasadniającej wniesienie skargi. Termin ten nie ma zastosowania do wnoszenia skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy zauważył, że pozwany zwrócił się do Wojewody (...) z wnioskiem z dnia 14 sierpnia 2014 roku o stwierdzenie nieważności uchwał nr (...) z dnia 6 lutego 2013 roku i nr (...) z dnia 10 listopada 1999 roku. W odpowiedzi Wojewoda poinformował, iż co do uchwały z 6 lutego 2013 roku zostało z urzędu wszczęte w dniu 12 lutego 2013 roku postępowanie nadzorcze, w wyniku którego Wojewoda nie dopatrył się naruszenia prawa skutkującego nieważnością uchwały. Organ ten, nie znalazł również podstaw do zaskarżenia uchwały do sądu administracyjnego w wyniku interwencji pozwanego. Co do uchwały z 10 listopada 1999 roku Wojewoda wskazał, iż termin w którym jest on władny orzec o jej ewentualnej nieważności minął już 10 listopada 2000 roku, a obecnie możliwe byłoby jedynie wniesienie skargi do sądu administracyjnego do czego nie znalazł podstaw. Z takim skargami nie wystąpił również sam pozwany. Dopiero obecnie, bo upływie terminów zaskarżenia próbuje on ponownie podważyć ww. uchwały. W maju 2015 roku złożył do Rzecznika Praw Obywatelskich i Prokuratora wnioski o wszczęcie postępowań przed sądem administracyjnym, i ponownie zwrócił się do Wojewody o stwierdzenie nieważności tych samych uchwał, co do których Wojewoda już się wypowiedział, że nie znajduje podstaw do ich kwestionowania. Na obecnym etapie postępowania nie toczy się przed sądem administracyjnym postępowanie o stwierdzenie nieważności kwestionowanych przez pozwanego uchwał, dlatego też Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do zwieszenia niniejszego postępowania.

Reasumując Sąd Rejonowy stwierdził, że obie kwestionowane przez pozwanego uchwały są ważne, co wyraźnie zostało stwierdzone przez Wojewodę. Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do zakwestionowania ważności uchwał.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy zauważył, że uchwała Rady Miejskiej z 4 czerwca 1998 roku nr (...), na której nieważność powołał się pozwany już w odpowiedzi na pozew nie obowiązuje. Została bowiem uchylona i zastąpiona uchwałą nr (...) z 2005 roku w sprawie zasad nabywania i wydzierżawiania, która z kolei została zastąpiona obecnie obowiązującą uchwałą z 27 lutego 2008 roku nr (...) w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości i ich wydzierżawiania (w brzmieniu nadanym uchwałą zmieniającą nr (...) z 5 grudnia 2012 roku) i to ta uchwała, a nie uchwała z 1998 roku, jest podstawą obecnie obowiązującej między powódką a Miastem Ł. umowy dzierżawy. Skoro zatem uchwała z dnia 6 lutego 2013 roku nr (...), w której wyrażono zgodę na wydzierżawienie na okres 29 lat nieruchomości położonej przy (...) nie została skutecznie zakwestionowana i jest ważna, a uchwała z dnia 27 lutego 2008 roku nr (...) i Zarządzenie Prezydenta Miasta nr (...) z dnia 14 lutego 2013 roku nie były w ogóle przez pozwanego kwestionowane i również są ważne, to w konsekwencji ważna jest także zawarta na podstawie powołanych aktów pomiędzy Miastem Ł. a (...) Sp. z o.o. umowa dzierżawy z dnia 25 kwietnia 2013 roku. Powódka jest dzierżawcą terenu, na którym znajdują się boksy handlowe zajmowane przez pozwanego i nie ma podstaw aby stwierdzić, iż powódka nie ma w niniejszym postępowaniu legitymacji procesowej czynnej.

Przechodząc do rozważań dotyczących żądania opróżnienia stanowisk handlowych należy Sąd Rejonowy podniósł, że żądając opróżnienia i wydania przez pozwanego K. G. zajmowanych przez niego bez tytułu prawnego wydzielonych pomieszczeń – stanowiska handlowego nr (...)o powierzchni 24,18m^{((2))} oraz stanowiska handlowego nr (...) o powierzchni 11,53m⁽⁽²⁾⁾ znajdujących się w budynku (...) przy (...) powódka wywodziła swoje uprawnienie do władania rzeczą z umowy z dnia 25 kwietnia 2013 roku na mocy której stała się dzierżawcą powyższego gruntu z prawem dalszej poddzierżawy. Rozpoznawane żądanie znajdowało podstawę w przepisach art. 705 k.c. i art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., statuującego powództwo wydobywcze, właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem użytkownika wieczystego uprawnienie do władania rzeczą. Na podstawie art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, zaś stosownie do postanowień art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, a więc również powołany art. 222 § 1 k.c.. Zastosowanie w rozpoznawanej sprawie ma także art. 705 k.c., w myśl którego po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest w braku odmiennej umowy zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Dokonując subsumcji stanu faktycznego niniejszej sprawy pod wymienione przepisy Sąd Rejonowy wskazał, że powódkę - (...) (...) z Miastem Ł. łączyła umowa dzierżawy z dnia 30 marca 2004 roku po której wygaśnięciu strony zawarły kolejną, obecnie obowiązującą umowę z 25 kwietnia 2013 roku. Powódka przez cały czas jest zatem dzierżawcą terenu przy (...). Obie umowy uprawniały powódkę do używania ww. nieruchomości i pobierania z niej pożytków przez wskazany w nich czas oznaczony, z prawem dalszej poddzierżawy. Na podstawie pierwszej z powołanych umów (z 30 marca 2004 roku) doszło do zawarcia pomiędzy powódką a pozwanym K. G. w dniu 13 października 2009 roku umowy dzierżawy dwóch stanowisk handlowych - boksów oznaczonych numerami (...) Wspomniana umowa była umową terminową i wygasła po upływie terminu na jaki została zawarta tj. w dniu 30 marca 2013 roku. Pomimo ofert ze strony powodowej spółki pozwany nie zdecydował się na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy w określonym przez powódkę terminie. Umowa taka nie została zawarta do czasu zamknięcia rozprawy w sprawie niniejszej. Obecnie K. G. nie ma więc żadnego tytułu prawnego do zajmowania boksów, nie opuścił ich jednak, mimo iż art. 705 k.c. nakazuje dzierżawcy, aby po zakończeniu dzierżawy zwrócił przedmiot dzierżawy w takim stanie w jakim powinien się on znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

W ocenie Sądu Rejonowego zasadne było więc przyjęcie, że pozwany K. G. zajmuje boksy bez tytułu prawnego i powinien je wydać osobie uprawnionej. Sam pozwany na rozprawie w dniu 25 maja 2015 roku przyznał, że nie posiada tytułu prawnego do władania spornymi boksami.

Z uwagi na wynikające z obowiązującej umowy dzierżawy uprawnienie powódki do używania i pobierania pożytków z dzierżawionego od Miasta Ł. terenu oraz odpowiednie stosowanie do dzierżawy poprzez przepisy art. 694 i 690 k.c. przepisów o ochronie własności Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż powódka jest osobą uprawnioną do żądania w oparciu o przepisy art. 705 k.c. i 222 § 1 k.c. zwrotu na swoją rzecz bezprawnie zajmowanych przez pozwanego boksów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy na podstawie art. 222 § 1 k.c. oraz art. 705 k.c. w zw. z art. 694 k.c. uwzględnił żądanie w kształcie sformułowanym przez powódkę.

W apelacji pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania skutkujące jego nieważnością, a mianowicie brak po stronie powódki legitymacji procesowej czynnej (art. 379 pkt 2 k.p.c.);
2. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że powódka ma legitymację procesową czynną oraz że przysługiwały jej oraz nadal przysługują uprawnienia do używania i pobierania pożytków z dzierżawionego od Miasta Ł. terenu na podstawie umów zawartych przez nią z Miastem Ł. z dnia 30 marca 2004 r. oraz z dnia 25 kwietnia 2013

r., a także że umowy te obowiązywały (dotyczy to umowy z dnia 30 marca 2004 r.) oraz nadal obowiązują (dotyczy umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r.);

3. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 316 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, w przypadku, gdy zachodziła taka konieczność;

4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż powódce przysługiwały i nadal przysługują uprawnienia do używania i pobierania pożytków z dzierżawionego od Miasta Ł. terenu na podstawie umów zawartych przez nią z Miastem Ł. z dnia 30 marca 2004 r. oraz z dnia 25 kwietnia 2013 r., a także że umowy te obowiązywały (dotyczy to umowy z dnia 30 marca 2004 r.) oraz nadal obowiązują (dotyczy umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r.);

5. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 222 § 1 k.c. oraz 705 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o:

1. zmianę wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 3 czerwca 2015 r. poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie;

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i odrzucenie pozwu, albo o:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a w każdym z ww. przypadków zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

4. wniósł również o zawieszenie przedmiotowego postępowania do czasu rozpoznania wniosków złożonych do Rzecznika Praw Obywatelskich oraz do Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł. o wszczęcie postępowania przed sądem administracyjnym, jak również samego postępowania administracyjnego (wszczętego na skutek złożenia ww. wniosków);

5. przeprowadzenie dowodu z następujących dokumentów:

- pisma z dnia 18 czerwca 2015 r. do Wojewody (...);
- pisma z dnia 19 czerwca 2015 r. do Wojewody (...);
- pisma z dnia 7 lipca 2015 r. do Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł.;
- pisma z dnia 7 lipca 2015 r. do Rzecznika Praw Obywatelskich;
- pisma z dnia 7 lipca 2015 r. do Prezydenta Miasta Ł. - wezwania do usunięcia naruszenia prawa;
- pisma z dnia 8 lipca 2015 r. do Rady Miejskiej w Ł. - wezwania do usunięcia naruszenia prawa
- dowodu z dokumentów załączonych do pisma procesowego pełnomocnika pozwanego z dnia 1 czerwca 2015 r.

W odpowiedzi na apelację pozwana spółka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W piśmie procesowym z dnia 24 listopada 2015 r. pozwany wniósł o przeprowadzenie dodatkowo dowodu z załączonych dokumentów w postaci:

- skargi pozwanego na uchwałę Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 6 lutego 2013 r. (pismo z dnia 28 października 2015 r. wraz z załącznikami) na okoliczność złożenia przez pozwanego skargi do Wojewódzkiego

Sądu Administracyjnego w Ł. na ww. uchwałę będącą podstawą do zawarcia z Miastem Ł. umowy dzierżawy z dnia 23 kwietnia 2013 r., która to umowa daje powódce tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, co z kolei uzasadnia wniosek pozwanego o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania wszczętego na podstawie ww. skargi,

- pisma powódki do pozwanego z dnia 14 marca 2013 r. oraz pisma pozwanego do powódki z dnia 15 maja 2013 r. na okoliczność szykanowania pozwanego i wzywania go przez powódkę do opróżnienia przedmiotu dzierżawy jeszcze przed upływem okresu obowiązywania umowy,
- protokołu nr (...) posiedzenia Komisji (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 czerwca 2013 r. i wyciągu z protokołu nr (...) posiedzenia Komisji (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 31 stycznia 2013 r. na okoliczność wymogu posiadania listy poparcia od kupców z danego obszaru w celu zawarcia przez powódkę umowy dzierżawy oraz zasadności wniosku pełnomocnika pozwanego o zobowiązanie powódki do przedłożenia takiej listy;

Wniósł ponadto o zawieszenie przedmiotowego postępowania do czasu zakończenia postępowania wszczętego na podstawie skargi złożonej przez pozwanego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. (za pośrednictwem Rady Miejskiej w Ł.); 3. zobowiązanie powódki do przedłożenia listy poparcia od kupców prowadzących działalność na targowisku przy (...)w Ł., o którą za pośrednictwem poprzedniego pełnomocnika wniósł pozwany, i który to dokument Sąd I instancji zobowiązał powódkę do przedłożenia (zarządzenie Sądu I instancji z dnia 3 marca 2015 r.), a którego to zobowiązania powódka nie wypełniła.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako nieuzasadniona w sposób oczywisty.

Przede wszystkim nie sposób zgodzić się ze skarżącym, że zarzut braku legitymacji procesowej może być oparty na przepisie art. 379 § 2 k.p.c. Przepis ten mówi wszakże, że nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego, albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. Zdolność sądowa i procesowa są pochodnymi osobowości prawnej. Skoro więc powodowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z chwilą wpisania do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego uzyskała osobowość prawną to nabyła też zdolność sądową i procesową. Może więc uczestniczyć w procesie cywilnym jako strona powodowa lub pozwana. Po stronie spółki (...)nie występował też brak organu zarządzającego, a pełnomocnik procesowy został ustanowiony przez ten zarząd zgodnie z obowiązującymi zasadami reprezentacji. W istocie więc w przedmiotowej sprawie nie występowały przesłanki do odrzucenia pozwu z przyczyn wskazanych w art. 379 § 2 k.p.c.

Zauważyć należy, że legitymacja, choć nazywa się procesową, jest elementem prawa materialnego. Brak legitymacji po stronie powoda (czynnej) lub po stronie pozwanego (biernej) nie powinien więc być wymieniany wśród zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Zgodnie z obowiązującą koncepcją (patrz prof. Witold Broniewicz) legitymacja procesowa stanowi stronę podmiotową normy prawnej indywidualno – konkretnej przedstawionej w pozwie. W przedmiotowej sprawie powodowa spółka przedstawiła do oceny normę indywidualno – konkretną, polegającą na twierdzeniu, że ona (spółka), na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Miastem Ł. jest uprawniona do żądania ochrony przedmiotu dzierżawy przed pozwanym, któremu nie przysługuje żaden tytuł prawny do władania rzeczą. Sąd Rejonowy dokonał zaś oceny potwierdzającej istnienie tej normy. Tylko ta ocena podlegała weryfikacji na podstawie zarzutów naruszenia prawa procesowego. Pozwany był więc uprawniony do twierdzenia, że podczas oceny dowodów doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz, że ustalenia Sądu pierwszej instancji pozostają w opozycji do treści zebranego w sprawie materiału dowodowego. Niestety zarzuty postawione przez pozwanego okazały się chybione.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo, zgodnie z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego wywiódł, że powodowa spółka na podstawie umowy dzierżawy z Miastem Ł. zawartej w dniu 25 kwietnia 2013 r. jest dzierżawcą hali targowej położonej w Ł. przy (...)i w związku z tym może domagać się ochrony swojego prawa na podstawie art. 222 k.c. w zw. z art. 690 k.c. i 694 k.c.. Pozwany zaś, który nie zawarł umów poddzierżawy

dotyczących dwóch boksów handlowych położonych w tejże hali zobowiązany był do ich wydania na podstawie art. 705 k.c. Inne wnioski nie mogły być wyprowadzone ze zgromadzonego materiału dowodowego, ani też z dokumentów przedstawionych przez pozwanego na etapie postępowania apelacyjnego.

Sąd pierwszej instancji bezbłędnie wyjaśnił, że przepisy prawa przewidują szczególny tryb zaskarżania uchwał i wskazują organy uprawnione do sprawowania kontroli w tym zakresie. W przypadku uchwał organów gminy obowiązuje ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, ale także ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Zgodnie z pierwszą z powołanych regulacji, uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne (art. 91 ustawy o samorządzie gminnym). O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru (Prezes Rady Ministrów, wojewoda, a w zakresie spraw finansowych - regionalna izba obrachunkowa) w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90 (art. 91 ust. 1 i art. 86 ustawy o samorządzie gminnym). Po upływie tego terminu organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwał ani zarządzeń organów gminy, bez względu na poziom naruszenia prawa i negatywne skutki społeczne wydania wadliwego aktu. Nie oznacza to jednak, że nie powinien on reagować na istnienie w obrocie prawnym aktu sprzecznego z prawem. Bez względu na przyczynę niewydania rozstrzygnięcia nadzorczego w terminie, może on zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Wówczas ocena ich legalności należy do sądu administracyjnego, który władny jest stwierdzić ich nieważność w przypadku istotnego naruszenia prawa (art. 93 ustawy o samorządzie gminnym). Stosownie do treści art. 94 ustawy o samorządzie gminnym nie stwierdza się nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy po upływie jednego roku od dnia ich podjęcia, chyba że uchybiono obowiązkowi przedłożenia uchwały lub zarządzenia w terminie określonym w art. 90 ust. 1, albo jeżeli są one aktem prawa miejscowego. Jeżeli nie stwierdzono nieważności uchwały lub zarządzenia z powodu upływu terminu określonego w ust. 1, a istnieją przesłanki stwierdzenia nieważności, sąd administracyjny orzeka o ich niezgodności z prawem. Uchwała lub zarządzenie tracą moc prawną z dniem orzeczenia o ich niezgodności z prawem. Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że na art. 101 u.s.g., który daje podmiotom dotkniętym rozstrzygnięciami organów gminy możliwość uruchomienia sądowej kontroli ich legalności. W rezultacie, to sam obywatel (jednostka organizacyjna mająca zdolność sądową) może zainicjować dokonanie kontroli legalności rozstrzygnięcia organu gminy przez sąd administracyjny. Do sądu administracyjnego mogą być jednak skarżone rozstrzygnięcia podejmowane przez organy gminy w sprawach z zakresu administracji publicznej (a contrario nie mogą być zaskarżane w tym trybie rozstrzygnięcia o charakterze prywatnoprawnym). Opierając się na art. 101 ust. 1 u.s.g., można zatem skarżyć uchwały rad gmin podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej, zarówno te o charakterze powszechnie obowiązującym, jak i o charakterze aktów indywidualnych, a ponadto te zarządzenia wójta, burmistrza czy prezydenta miasta z zakresu administracji publicznej, które nie są wynikiem postępowania administracyjnego (ogólnego lub szczególnego). Ponadto Sąd pierwszej instancji powołał jeszcze odpowiednie regulacje zawarte w ustawie Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi dotyczące możliwości wnoszenia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z tą ustawą uprawnionym do wniesienia skargi jest każdy, kto ma w tym interes prawny, prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich, Rzecznik Praw Dziecka oraz organizacja społeczna w zakresie jej statutowej działalności, w sprawach dotyczących interesów prawnych innych osób, jeżeli brała udział w postępowaniu administracyjnym (art. 50 § 1 p.p.s.a.). Skargę można wnieść po wyczerpaniu środków zaskarżenia, jeżeli służyły one skarżącemu w postępowaniu przed organem właściwym w sprawie, chyba że skargę wnosi prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka. Przez wyczerpanie środków zaskarżenia należy rozumieć sytuację, w której stronie nie przysługuje żaden środek zaskarżenia, taki jak zażalenie, odwołanie lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, przewidziany w ustawie. Jeżeli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na akty lub czynności, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 4 i 4a, można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. (art. 52 § 1-3 p.p.s.a.). Termin do wniesienia skargi wynosi trzydzieści dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. W przypadkach, o których mowa w art. 52 § 3 i 4, skargę wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa. Prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka mogą jednak wnieść skargę

w terminie sześciu miesięcy od dnia doręczenia stronie rozstrzygnięcia w sprawie indywidualnej, a w pozostałych przypadkach w terminie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie aktu lub podjęcia innej czynności uzasadniającej wniesienie skargi. Termin ten nie ma zastosowania do wnoszenia skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej.

Niestety pozwany nie zdołał wykazać, że wymienione wyżej organy stwierdziły nieważność powołanych w apelacji uchwał Rady Miejskiej w Ł. albo Zarządu Miasta, nie zdołał więc podważyć prawa lokalnego stanowiącego podstawę prawną zawarcia przez powódkę umów dzierżawy. Tym bardziej więc nie zdołał podważyć samych umów dzierżawy, o ile w ogóle stwierdzenie wadliwości prawa lokalnego mogło skutkować nieważnością realizowanej umowy cywilnoprawnej.

Stwierdzić też trzeba, że działania prawne pozwanego, realizowane były niekonsekwentnie, w sposób wywołujący wrażenie, że działał on wyłącznie z zamiarem przedłużenia postępowania. Na początku bowiem żądał jego zawieszenia do czasu zakończenia postępowania sądowego o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy zawartej przez powodową spółę z Miastem Ł., przy czym postępowania tego w ogóle skutecznie nie wszczął, a następnie (również na etapie postępowania apelacyjnego) żądał zawieszenia postępowania do czasu rozpoznania jego wniosków o wszczęcie postępowań administracyjnych mających na celu wzruszenie uchwał Rady Miejskiej i Zarządu Miasta. Żadne z postępowanie administracyjne nie zostało jednak wszczęte, a więc nie istniała jakakolwiek możliwość zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. ani przed Sadem Rejonowym, ani Sądem Okręgowym. Nie było również potrzeby utworzenia zamkniętej rozprawy przez Sąd pierwszej instancji, a co za tym idzie chybiony był zarzut naruszenia art. 316 § 2 k.p.c.

W świetle przedstawionej wyżej argumentacji należy poddać w wątpliwość twierdzenie, że sąd powszechny był upoważniony do przestankowego zbadania legalności uchwał podejmowanych przez Radę Miejską w Ł. oraz Zarząd Miasta. Nawet jeśli jednak byłoby to możliwe, to skoro zmierzać miało do stwierdzenia nieważności umowy dzierżawy zawartej przez powódkę, nie mogło odbyć się bez udziału w przedmiotowym procesie samego Miasta Ł.. Powszechnie bowiem przyjmuje się w orzecznictwie, że w postępowaniu dotyczącym ustalenia nieważności czynności prawnej, zarzucanej przez osobę trzecią, występuje współuczestnictwo konieczne obu kontrahentów tej czynności, wynikające z istoty stosunku prawnego (art. 73 § 2 k.p.c.).

Przy okazji zatem tylko wyjaśnić można, że argumenty apelacji zmierzające do wykazania nieważności uchwał stanowiących podstawę zawarcia umów dzierżawy są chybione. Pozwany przed wszystkim zapomina, że legitymacja czynna powodowej spółki opiera się na umowie dzierżawy zawartej z Miastem w roku 2013. Nie mają więc znaczenia jakiegokolwiek argumenty dotyczące umowy wcześniejszej z roku 2004, chociaż z nimi również nie sposób się zgodzić.

Co do pierwszej umowy dzierżawy, skarżący pominął, że w roku 1999 odbył się przetarg na wydzierżawienie na okres 9 lat niezabudowanej nieruchomości. W dacie rozstrzygnięcia przetargu uchwała Rady Miejskiej w Ł. nr (...) w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata nie przewidywała jeszcze żadnych ograniczeń dotyczących konieczności uzyskania przez dzierżawcę poparcia określonej grupy kupców handlujących na targowisku oraz konieczności zawarcia umowy dzierżawy według określonego wzoru. Zaostżenia te zostały wprowadzone dopiero z dniem 24 września 2003 r. Nie mogły więc zmienić sytuacji powodowej spółki, która przystępując do przetargu działała w innej sytuacji prawnej. W efekcie nie sposób kwestionować pierwszej umowy dzierżawy. Przy czym twierdzenie, że zaniechanie sporządzenia umowy według wzoru prowadzi do jej nieważności musi budzić sprzeciw, ponieważ to nie forma umowy, a jej treść decyduje o zgodności z obowiązującymi przepisami.

Po wtóre, sfinansowanie inwestycji budowy hali targowej przez powódkę ze środków pozyskanych od kuców nie świadczy o tym, że powódka naruszyła warunki dzierżawy. Sposób pozyskania środków pieniężnych nie interesował bowiem wydzierżawiającego. Istotne jest natomiast, że według zapisów zawartych w umowach poddzierżawy kupcom, poddzierżawcom wcale nie została narzucona dziewięcioletnia amortyzacja. W tym miejscu przytoczyć należy treść § 2 pkt 3 umów poddzierżawy zawartych przez pozwanego. Stanowi on, że: „w przypadku wygaśnięcia umowy z upływem terminu, na który została zawarta, tj. w dniu 30 marca 2013 r. wydzierżawiający zobowiązuje się

wypłacić dzierżawcy, który w dniu wygaśnięcia umowy dzierżawy zajmował dzierżawione stanowisko handlowe, kwotę obliczoną w ten sam sposób, w który obliczono udział dzierżawcy w kosztach budowy hali targowej, z tym, że udział ten zostanie proporcjonalnie obliczony i ustalony jako udział w kwocie odszkodowania, wypłaconej przez Miasto Ł. wydzierżawiającemu, w oparciu o § 9 pkt 2 umowy dzierżawy z 30.03.2004 r. zawartej z Miastem Ł.. Wypłata na rzecz dzierżawcy nastąpi pod warunkiem wypłaty wskazanego odszkodowania przez Miasto Ł. na rzecz (...)spółki z o.o. w Ł. w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego odszkodowania.” Z przedstawionego postanowienia umownego jednoznacznie wynika, że powodowa spółka zdawała sobie sprawę z konieczności rozliczenia nakładów poczynionych przez kupców, w tym pozwanego i jego poprzednika, nawet po dacie 30 marca 2013 r., co podważa twierdzenie, że z upływem dziewięcioletniego okresu dzierżawy uległ zakończeniu okres amortyzacji nakładów.

Twierdzenie pozwanego, że nie powinno dojść do zawarcia drugiej umowy dzierżawy między powódką, a Miastem (natomiast powinien zostać zawarty aneks do pierwszej umowy) ma charakter życzeniowy. Nie znajduje ono oparcia w obowiązujących przepisach oraz nie bierze pod uwagę zasady swobody umów i pełnej autonomii kontraktowania. Ponadto stwierdzić należy, że nie mogło dojść do przedłużenia pierwszej umowy w oparciu o aneks, w sytuacji gdy upłynął termin jej obowiązywania. Przedłużyć można bowiem tylko byt istniejący. W sytuacji wygaśnięcia pierwszej umowy konieczne było zawarcie drugiego kontraktu. Ten zaś wymagał stosowanej uchwały Rady Miejskiej.

Podkreślić trzeba, że nawet w przypadku aneksowania pierwszej umowy między powodową spółką, a Miastem pozwany nie miał gwarancji automatycznego przedłużenia umowy poddzierżawy. Zgodnie bowiem z treścią § 7 ust 2 umów poddzierżawy strony przewidziały w takim przypadku tylko możliwość, a nie konieczność przedłużenia poddzierżawy. W przypadku gdyby do przedłużenia poddzierżawy nie doszło, poddzierżawca pozostawał zaś z roszczeniem przedstawionym powyżej, a wynikającym z § 2 pkt 3 umowy.

Podnieść w tym miejscu należy niekonsekwencję ze strony pozwanego, który z jednej strony twierdzi, że umowa dzierżawy w zawarta przez powódkę w roku 2004 była nieważna i nie obowiązywała, ale z drugiej strony, wskazuje, że powinna zostać przedłużona aneksem. Podobnie, skarżący zapomina, że nieważność pierwszej umowy dzierżawy zawartej przez powódkę z Miastem Ł. stawiałaby pod znakiem zapytania ważność zawartej przez niego umowy poddzierżawy.

W przypadku drugiej umowy dzierżawy zawartej, przez powódkę z Miastem Ł. w roku 2013, jej podstawę stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Ł. z dnia 6 lutego 2013 r. nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 29 lat w drodze bezprzetargowej części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy (...). Uchwała ta stanowiła akt równorzędny do uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr (...)w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia. Jako *lex specialis*, wyłączała więc obowiązywanie rygorów uchwały z roku 2008. Niezachowanie procedury przetargowej oraz brak odniesienia do poparcia dzierżawcy przez kupców nie mogło więc powodować nieważności umowy dzierżawy zawartej w dniu 25 kwietnia 2013 r.

Oceny przedstawionej powyżej nie zmienia też analiza wezwania do opróżnienia boksów handlowych, kierowanego do pozwanego przez powódkę jeszcze przed dniem 30 marca 2013 r. Istotne jest bowiem, że w piśmie tym zakreślono wymienioną datę jako dzień wydania przedmiotu dzierżawy. Działania powódki nie naruszały więc umowy, a były w jakiś sposób usprawiedliwione konfliktem między stronami. Najistotniejsze jednak, że w okresie późniejszym powodowa spółka przedstawiła pozwanemu ofertę zawarcia drugiej umowy poddzierżawy, ale ta nie została przez pozwanego przyjęta. Dopiero widmo wydania wyroku eksmisyjnego przez Sąd Rejonowy skłoniło pozwanego do złożenia oświadczenia o zamiarze zawarcia umowy, wówczas jednak wyczerpała się już cierpliwość powodowej spółki. W efekcie Sąd Rejonowy słusznie uznał, że pozwany zajmuje boksy handlowe bez tytułu prawnego, a ponieważ stan ten nie jest tolerowany przez powódkę, słusznie domagała się ona jego eksmisji.

Zarzut naruszenia prawa materialnego nie mógł zatem zostać zaakceptowany skoro powodowa spółka legitymowała się ważną umową dzierżawy i w związku z tym była uprawniona do żądania ochrony przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 222 k.c. w zw. z art. 690 i 694 k.c. Pozwany nie wykonał zaś dobrowolnie obowiązku, o którym mowa w art. 705 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., stojąc jednocześnie na stanowisku, że fakt poczynienia nakładów na nieruchomości przez pozwanego i jego poprzednika nie mógł samodzielnie stanowić o uwzględnieniu apelacji, skoro pozwany sam nie podnosił takiego zarzutu, a także skoro nie wydaje się wykluczona możliwość rozliczenia nakładów.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.