

Sygn. akt I C 675/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2015 roku

Sąd Rejonowy w Lwówku Śląskim Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący (...) **Wioleta Bielińska**

Protokolant **Dominika Borkowska**

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015 roku w Lwówku Śląskim

sprawy z powództwa D. J.

przeciwko K. Ł.

o stwierdzenie nieważności umowy

**I/** powództwo oddała,

**II/** zasądza od powoda D. J. na rzecz pozwanego K. Ł. kwotę 617,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 675/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 marca 2015r. D. J. wystąpił przeciwko K. Ł. o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność powoda, położonej w P. na działkach o nr. 34, 41/1, 43/2, 45 i 48, dla których prowadzona jest księga wieczysta – (...). Ponadto wniósł zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 29 marca 2011r. nabył, na podstawie umowy sprzedaży, wyżej wskazane nieruchomości, które w dniu sprzedaży były obciążone umową dzierżawy zawartą przez dotychczasowego właściciela tych gruntów – Agencję Nieruchomości Rolnych, do dnia 8 października 2016r. z pozwanym. Wskazał, że pozwany jako dzierżawca był zobowiązany do używania gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem i niedokonywania w tym zakresie żadnych zmian, jak również poddzierżawienia tych gruntów osobie trzeciej bez zgody wydzierżawiającego. Podniósł, że pozwany naruszył zapisy umowne, między innymi poprzez zmianę przeznaczenia części gruntów na orne oraz poddzierżawienia ich osobie trzeciej wobec czego, pismem z dnia 10 października 2012r. wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym wraz z wezwaniem do wydania nieruchomości. Pozwany jednak, nie wydał powodowi przedmiotowych gruntów.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Podniósł, że powód nie wykazał materialnoprawnej przesłanki powództwa w postaci wykazania interesu prawnego, a ponadto wskazał na niedopuszczalność wystąpienia przez powoda z pozwem o ustalenie, wobec możliwości obrony swoich interesów na gruncie powództwa o świadczenie. Niezależnie od powyższego, pozwany podniósł również brak podstaw prawnych i faktycznych do stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy.

Powód w piśmie procesowym stanowiącym odpowiedź na argumentację zawartą w odpowiedzi na pozew, podtrzymał żądanie pozwu i doprecyzowując swoje stanowisko, stwierdził, opierając się na treści przepisu art. 58k.c w zw. z art. 698 §.2k.c., że czynność prawna w postaci zawartej umowy dzierżawy dotknięta jest nieważnością, albowiem wykonywanie przez pozwanego umowy dzierżawy dokonuje się z naruszeniem przepisu art. 698§2 k.c.

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

W dniu 8 października 1996r. Agencja Nieruchomości Rolnych zawarła z pozwanym K. Ł. umowę dzierżawy nieruchomości rolnych, położonych w obrębie P., w gminie W., o łącznej powierzchni 20,07ha, o numerach gruntów 43/2, 41/1, 34, 45 oraz 48. Umowa została zawarta na okres 10 lat. Dzierżawca zobowiązał się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, nie zmieniając przeznaczenia gruntów bez zgody wydzierżawiającego, Poddzierżawienie gruntów na rzecz osoby trzeciej mogło nastąpić jedynie za zgodą wydzierżawiającego.

W dniu 5 października 2006r. pozwany K. Ł. zawarł z Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 8 października 1996r., na podstawie którego przedmiotowa umowa została przedłużona do dnia 7 października 2016r.

(dowód: umowa dzierżawy wraz z protokołem, k. 45-53 oraz aneks do umowy dzierżawy, k. 29-31)

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej o numerze (...), o łącznej powierzchni 20,07ha, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych: 34, 41/1, 43/2, 45 i 48. Powód nabył tę nieruchomość umową sprzedaży z dnia 29 marca 2011r., od Agencji Nieruchomości Rolnych. Wraz ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości, na powoda przeszły wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy dzierżawy.

(dowód: odpis księgi wieczystej, k. 9-14, umowa sprzedaży, k. 15-22 oraz informacji z (...), k. 23)

(dowód: umowa o świadczenie usług, k. 61 oraz faktury wraz z dokumentacją związaną z wykonywaniem umowy, k. 62-86)

Pismem z dnia 10 października 2012r. powód wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy, z dnia 8 października 1996r., ze skutkiem natychmiastowym wraz z wezwaniem do wydania nieruchomości. Jako powód wypowiedzenia powód wskazał, że pozwany dokonał samowolnej zmiany przeznaczenia gruntów, a także ich poddzierżawiania na rzecz osoby trzeciej, bez zgody powoda.

(dowód: wypowiedzenie dzierżawy, k. 27)

Pozwem z dnia 05 czerwca 2013r. D. J. wystąpił z pozwem o wydanie gruntów stanowiących przedmiot umowy dzierżawy. Wyrokiem z dnia 14lutego 2014r danym w sprawie VIC 779/13 powództwo o wydanie nieruchomości zostało oddalone.

( dowód :wyrok z dnia17 lutego w sprawie VI C779/13- akta sprawy sygn. w załączeniu )

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie stwierdzenia nieważności umowy jest roszczeniem wynikającym z art. 189 k.p.c., a zatem należy ono do kategorii roszczeń o ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Pierwszą kwestią była zatem ocena podstawy roszczenia powoda na podstawie art. 189 k.p.c. W myśl art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego obowiązuje ugruntowane stanowisko, iż decydujący dla korzystania z formy powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego jest interes prawny powoda.

Żaden z przepisów prawa nie definiuje tego pojęcia, jednakże zostało ono wypracowane wieloletnią praktyką Sądu Najwyższego. Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego interes prawny może być rozumiany jako potrzeba prawna wynikająca z określonej sytuacji prawnej w przypadku, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem prawa przysługującego uprawnionemu, bądź też powstała wątpliwość co do jego istnienia i nie należy go ponadto utożsamiać z interesem jedynie ekonomicznym. (por m.in. wyrok SN z dnia 4 października 2001 r., I CKN 425/00, LEX nr 52719, wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r. II CKN 898/00, LEX nr 52613).

W ocenie Sądu, wbrew stanowisku pozwanego, powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy dzierżawy. Pozwany powołując się na swoje uprawnienia, wynikające z umowy dzierżawy, kwestionuje uprawnienie powoda-właściciela gruntów do korzystania z nieruchomości. Powód ograniczony jest w wykonywaniu prawa własności przedmiotowych gruntów. Uwzględnienie powództwa spowodowałoby zmianę jego sytuacji prawnej i faktycznej- mógłby bowiem korzystać w pełni z prawa własności. Po drugie wytoczenie niniejszego powództwa jest jedynym sposobem dochodzenia jego praw. Powód bowiem nie ma w obecnej sytuacji innych możliwości dochodzenia swych praw na drodze sądowej czy administracyjnej. Powód wystąpił już przeciwko dzierżawcy z powództwem windykacyjnym. Pozew o wydanie nieruchomości, objętej umową dzierżawy, został jednak prawomocnie oddalony. Kolejne powództwo o wydanie zostałoby zapewne odrzucone z uwagi na res iudicata. Stan braku interesu prawnego powoda w niniejszej sprawie mógłby nastąpić zapewne jedynie w sytuacji, kiedy zostałyby wydane prawomocne orzeczenie nakazujące wydanie przedmiotowej.

Istnienie interesu prawnego po stronie powoda w wytoczeniu przedmiotowego powództwa nie przesądziło jednak ostatecznie o zasadności sformułowanego w pozwie powództwa o ustalenie.

Należy na wstępie, wskazać, iż przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było, zgodnie z żądaniem sformułowanym przez pełnomocnika powoda w pozwie, podtrzymywaniem w piśmie procesowym (k. 93) i ostatecznie wyartykułowanym na rozprawie w dniu 15 września 2015 r., ustalenie nieważności umowy dzierżawy.

Odnosząc się do kwestii nieważności umowy dzierżawy należy wskazać, że prawo cywilne wyróżnia dwa rodzaje nieważności. Pierwszym z nich jest nieważność bezwzględna, której istotą jest to, że dotknięta taką sankcją czynność prawna traktowana jest tak jak gdyby nigdy nie doszło do jej dokonania, a strony zobowiązane są do zwrotu wzajemnie tego, co już w wyniku rozpoczęcia wykonywania umowy uzyskały od drugiej strony. Natomiast nieważność względna (zwana też bezskutecznością umowy) polega na tym, że umowa pozostaje w mocy (nie następuje automatyczna nieważność), ale strona uprawniona może uchylić się od skutków czynności prawnej, która jest nią dotknięta. Nieważnością bezwzględną dotknięte są umowy sprzeczne z ustawą, mające na celu obejście prawa oraz sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Występuje ona również w przypadku niezachowania formy umowy przewidzianej pod rygorem nieważności. Nieważność bezwzględna będzie również skutkiem wystąpienia dwóch wad oświadczenia woli, do których należą stan wyłączający świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (zwłaszcza choroba psychiczna, niedorozwój umysłowy albo inne, chociażby nawet przemijające, zaburzenie czynności psychicznych) oraz pozorność.

Powód, domagając się ustalenia nieważności umowy dzierżawy, powoływał się na przepis art.58 kodeksu cywilnego stanowiący, że czynność prawna niezgodna z prawem i zasadami współżycia społecznego jest nieważna.

W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że zawarta umowa dzierżawy jest niezgodna z prawem lub zasadami współżycia społecznego. W żadnym razie, nie skutkuje nieważnością umowy z mocy prawa, działanie strony umowy niezgodne z postanowieniami umowy, mające na celu obejście postanowień umowy, czy wykonywanie umowy dzierżawy z naruszeniem ogólnie obowiązujących przepisów dotyczących dzierżawy w tym przepisu art. 698 §1 k.c. jak również działanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, a do tego w zasadzie sprowadzały się zarzuty i twierdzenia powoda, wskazującego jako podstawę swego żądania dokonanie przez dzierżawcę zmiany przeznaczenia gruntów, a także, dobrowolne poddzierżawienie przedmiotowej nieruchomości osobie trzeciej.

Konkludując należało ostatecznie stwierdzić że zarówno zawartą pomiędzy pozwanym a zbywcą (Agencją Nieruchomości Rolnych) umowa dzierżawy, jak również następnie aneks do niej, należało ocenić jako zgodne z przepisami obowiązującego prawa.

Dlatego też, uznając iż brak jest podstaw do ustalenia nieważności umowy dzierżawy powołanej w pozwie, tak sformułowane powództwo podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że podnoszone przez powoda w uzasadnieniu pozwu kwestie stanowić mogły, co najwyżej podstawę do wystąpienia z pozwem np. o ustalenie, że umowa dzierżawy została skutecznie wypowiedziana, czy sformułowanego w podobny sposób. W realiach dotychczasowych stosunków między powodem, a pozwanym, związanych z przedmiotową umową doprowadzenie takiego pozwu do etapu jego merytorycznego rozpoznawania byłoby raczej wątpliwe, bowiem kwestia bezskuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy, powołanego w przedmiotowym pozwie, była już rozstrzygana w sprawie o wydanie ( ... ). Sąd orzekając o braku podstaw do zwrotu nieruchomości jej właścicielowi zbadał wszystkie okoliczności i uznał, że pozwany legitymuje się skutecznym wobec powoda, prawem do władania tą nieruchomością, rozstrzygając tym samym kwestię nieskuteczności rozwiązania umowy dzierżawy na podstawie dokonanego wypowiedzenia umowy powoływanego również w niniejszej sprawie .

W tym miejscu trzeba było wskazać, iż jeżeli powód żądał ustalenia nieważności czynności prawnej w postaci umowy dzierżawy, to niezależnie od oceny Sądu, co do zaistnienia przesłanek do rozwiązania umowy dzierżawy, nie było dopuszczalne uwzględnienie powództwa. Orzeczenie takie kolidowałoby także z zakazem określonym w art.321 §1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach procesu w pkt. II, zapadło na podstawie przepisu art. 98 §1 k.p.c. stanowiącego, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzone na rzecz pozwanego od powoda koszty składają się koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie przepisu §2 i §6pkt3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, przy uwzględnieniu nakładu pracy pełnomocnika oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17,00zł .