

Sygn. akt I C 1485/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący SSR Barbara Polak

Protokolant Grażyna Janiszyn

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2015 r. w Oleśnicy

na rozprawie

przy udziale stron

powód: **B. O.**

pozwany: **E. M.**

o ustalenie

I. powództwo oddala;

II. odstępuje od obciążania stron kosztami postępowania.

Z. /

1. (...)

2. (...)

16 marca 2015 r.

I C 1485/14

UZASADNIENIE

Powódka B. O. wniosła o uznanie przez Sąd za skuteczne wypowiedzenie przez nią dnia 17.06.2014 r. umowy dzierżawy gruntu rolnego nr (...) w miejscowości K., gm. O. o pow. 2,34 ha, dla którego tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka wskazała, że wraz z mężem T. O., na podstawie notarialnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 23.08.2013 r., nabyła od W. W. niezabudowaną działkę rolną nr (...) położoną w miejscowości K. gm. O. o pow. 2,34 ha, dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka podała, iż z w/w umowie, sprzedający złożył oświadczenie, że nieruchomości nie jest obciążona żadnymi prawami ani obowiązkami na rzecz osób trzecich, nie ciąży na niej zadłużenia i nie jest wydzierżawiana. Na tej podstawie powódka sądziła, iż z chwilą zakupu nieruchomości stali się wraz z mężem jej jedynymi właścicielami i mogą nią swobodnie rozporządzać. Powódka wyjaśniła, że dnia 22.05.2014 r. otrzymała pismo pozwanego, z którego wynikało, iż zakupiona przez nią nieruchomość od 2009 r. jest przez niego dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy z dnia 04.01.2009 r. Powódka nie wiedziała o fakcie dzierżawy zakupionego gruntu, informacja ta nie była także wpisana w księdze wieczystej nieruchomości. Powódka podniosła, iż zawarta przez pozwanego umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu dopiero w

2019 r., co wstrzymuje do tego czasu realizację planów powódki związanych z zakupioną nieruchomością. Ponadto powódka podała, iż kolejnym aspektem, który czyni sytuację powódki niekorzystną jest niski czynsz, na który umówiły się strony umowy dzierżawy. Powódka wskazała, iż celem ochrony swoich interesów postanowiła wypowiedzieć pozwanemu umowę dzierżawy, z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na dzień 05.01.2016 r., ponadto powódka kilkakrotnie kontaktowała się z pozwanym, celem uzyskania informacji, czy umowa dzierżawy obciążająca jej prawo własności, została zawarta z zachowaniem daty pewnej, jednak strona pozwana odmówiła jakichkolwiek odpowiedzi w tym zakresie. Powódka podkreśla, iż obecnie praktycznie nie może wykonywać prawa własności.

W odpowiedzi na pozew pozwany E. M. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż powódka nie może wnosić o uznanie, czy samo wypowiedzenie umowy jest skuteczne, albowiem skuteczność bądź nie wypowiedzenia umowy nie stanowi ani prawa, ani stosunku prawnego. Zdaniem pozwanego powódka mogłaby ewentualnie wnosić o stwierdzenie istnienia lub nieistnienia stosunku zobowiązaniowego jakim jest dzierżawa. Ponadto pozwany wskazał, iż posiadał umowę dzierżawy opatrzoną datą pewną w dacie przeniesienia własności nieruchomości, gdyż przed dniem sprzedaży złożył na egzemplarz tej umowy do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, jako załącznik do wniosku o dopłaty.

W toku postępowania dowodowego u s t a l o n o n a s t ę p u j ą c y
s t a n f a k t y c z n y:

Pozwany E. M. dnia 04.01.2009 r. zawarł z W. W. umowę dzierżawy gruntu rolnego położonego we wsi K., gm. O. o pow. 2,34 ha, obejmującego działkę nr (...). Umowa dzierżawy zawarta została na 10 lat do 04.01.2019 r. Umowa dzierżawy nie była zgłoszona w Starostwie Powiatowym, ani Urzędzie Gminy O..

/dowód:

umowa dzierżawy z dnia 04.01.2009 r. – k. 18 i 38 - 40;

pismo z dnia 16.07.2014 r. – k. 22;

pismo z dnia 17.07.2014 r. – k. 23;

Dnia 23.08.2013 r. powódka i jej mąż T. O.zawarli z W. W.notarialną umowę sprzedaży gospodarstwa rolnego (Rep. A nr (...)) położonego we wsi K., gm. O., w skład którego wchodzi niezabudowana działka rolna nr (...)o pow. 2,34 ha, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...). W umowie tej sprzedający W. W.oświadczył, że sprzedawana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami ani obowiązkami na rzecz osób trzecich, nie ciąży na niej zadłużenia, co do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej, nie jest wydzierżawiana, ma dostęp do drogi publicznej.

/dowód:

notarialna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 23.08.2013 r. - k. 19 – 21;

Pismem z dnia 22.05.2014 r. pozwany zawiadomił powódkę o zawartej z W. W. umowie dzierżawy i wniósł o wskazanie przez nią kwoty dzierżawy oraz rachunku bankowego, na który ma ją uiszczać.

/dowód:

pismo pozwanego z dnia 22.05.2014 r. – k. 16;

Powódka pismem z dnia 17.06.2014 r. wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 05.01.2016 r., a ponadto wskazała kwotę dzierżawy i numer rachunku bankowego. Powódka wezwała też pozwanego do okazania jej umowy dzierżawy z dnia 04.01.2009 r. zawierającej datę pewną.

/dowód:

wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 17.06.2014 r. – k. 15;

dowód nadania wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 17.06.2014 r. – k. 28 – 29;

Działka rolna nr (...), położona we wsi K., gm. O., o pow. 2,34 ha, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest obecnie we władaniu pozwanego, który użytkuje ją i zasiewa.

/okoliczność bezsporna;

Sąd zwążył:

Powództwo niniejsze nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie istniały przesłanki dla oddalenia powództwa bez potrzeby przeprowadzenia szczegółowego postępowania dowodowego z uwagi na niewykazanie przez powoda istnienia po jego stronie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa oraz z uwagi na nieprawidłowe sformułowanie żądania pozwu. Istotne w tym zakresie pozostawało, że powódka w toku postępowania reprezentowana była przez fachowego pełnomocnika, stąd Sąd zwolniony był z obowiązku określonego w art. 5 k.p.c. – udzielania pouczeń co do czynności procesowych, jak również nie mógł dokonać „życzliwej interpretacji” treści pozwu i przyjąć, że w istocie żądanie dotyczyło innego ustalenia niż wyrażone wprost w treści pozwu. Powództwo sformułowane zostało, jako żądanie ustalenia, iż umowa dzierżawy zawarta w dniu 04.01.2009 r. pomiędzy W. W. a E. M., została skutecznie wypowiedziana przez powódkę dnia 17.06.2014 r. Zgodnie z treścią art. 321 Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Artykuł 321 § 1 k.p.c. wyraża zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze, czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda.

Zdaniem Sądu dotyczy to również powództw o ustalenie, przy których Sąd pozostaje związany żądaniem wyrażonym w pozwie i zapadły wyrok co do zasady stanowić ma jedynie powtórzenie jego petitum. Możliwe jest dokonanie przez Sąd pewnych zmian, jednak mogą one mieć charakter redakcyjny, stylistyczny, czy też nawet uzupełniający, jednak nie mogą prowadzić do zmiany samego przedmiotu żądania. W sytuacji wystąpienia z takiego rodzaju powództwem, a zatem gdy Sąd dokonuje ustalenia istnienia bądź nieistnienia prawa lub faktu prawotwórczego Sąd powinien orzekać zgodnie ze stanem prawnym i faktycznym wynikającym z łączącego strony stosunku prawnego. W okolicznościach niniejszej sprawy powódka mogłaby żądać stwierdzenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia samej dzierżawy albo też wystąpić z odpowiednim powództwem przeciwko W. W., który sprzedał jej działkę nie ujawniając faktu, iż jest ona dzierżawiona.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała również interesu prawnego w wytoczeniu przedmiotowego powództwa. Zaznaczyć należy, iż zgodnie z treścią art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Mimo, że przesłanki powództwa o ustalenie określone zostały w przywołanym wyżej przepisie, ma on charakter materialnoprawny. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie interesu prawnego odnosi się do sfery prawnej powoda i wynika z sytuacji prawnej, w której się znajduje, która narusza jego prawa lub powstaje wątpliwość, co do jej istnienia. Należy także zaznaczyć, iż interes prawny w sprawie o ustalenie nie przesądza wprost o zasadności powództwa, a jedynie warunkuje możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo nie istnieje. W procesie o ustalenie, powód musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który

przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania.

Przesądzenie interesu prawnego powinno wyprzedzać badanie materialnoprawnych przesłanek żądania, a więc samej nieważności i bezskuteczności oświadczenia woli. Jeśli w ocenie Sądu pierwszej instancji interes prawny nie został wykazany, to prowadzenie postępowania dowodowego jest zbędne. Skuteczność dochodzenia roszczenia o ustalenie nie jest uwarunkowana samym tylko wykazaniem, że po stronie powodowej istnieje potrzeba prawna rozstrzygnięcia niepewności co do określonego stanu rzeczy. Powództwo takie powinno mieć także właściwego adresata. Jest nim osoba, której sfery prawnej dotyczy zakwestionowana czynność. Wyrok ma bowiem ustalić istnienie (nieistnienie) prawa bądź stosunku prawnego w konkretnej relacji podmiotowej.

W rozpoznawanej sprawie bezsporny jest fakt, iż powódka jest właścicielką działki rolnej nr (...) o pow. 2,34 ha, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), bezspornym jest także fakt korzystania przez pozwanego i zasiewania w/w działki rolnej, a co za tym idzie faktycznego władania przez pozwanego nieruchomością powódki, już w czasie zawierania przez nią umowy kupna nieruchomości od W. W..

W ocenie Sądu w toku postępowania powódka nie wykazała w czym konkretnie wyraża się jej interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, a zatem na czym polega (w odniesieniu do pozwanego) zagrożenie jej praw aktualne bądź przyszłe.

Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu.

W zakresie orzeczenia o kosztach, Sąd kierując się zasadą słuszności i biorąc pod uwagę trudną sytuację ekonomiczną i życiową powódki orzekł na podstawie art. 102 kpc o odstąpieniu od obciążania jej kosztami procesu.

Z:/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

07.04.2015r.