

Sygn. akt V GC 189/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Elblągu V Wydział Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący- SSR Małgorzata Uszacka

Protokolant- sekr. sąd. A. W.

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko (...) Państwowe Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego wynikającego z umowy dzierżawy numer (...)612.39.2013.ib z dnia 1 stycznia 2013r.;

II. oddała powództwo o ustalenie nieważności umowy dzierżawy numer (...)612.39.2013.ib z dnia 1 stycznia 2013r

III. zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz pozwanej (...) Państwowe Spółki Akcyjnej w W. kwotę 180,00zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VGC 189/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. domagała się ustalenia, że pomiędzy nią a pozwaną (...) Państwowym Spółką Akcyjną w W. nie istnieje stosunek dzierżawy wynikający z umowy z dnia 1 stycznia 2013r. nr (...)2.612.39.2013.ib terenu o powierzchni (...)00 m², położonego na działce nr (...) obręb L., gmina M.. Na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd powyższego żądania powódka sformułowała żądanie ewentualne, którym domagała się stwierdzenia nieważności wskazanej powyżej umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powódką i pozwaną z uwagi na pozostawanie pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, tj. przeświadczenia, iż pozwana jest uprawniona do dysponowania nieruchomością jako jej właściciel lub użytkownik wieczysty. Nadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż pozwana nigdy nie był właścicielką, użytkownikiem wieczystym nieruchomości, nie przysługiwało mu także żadne inne prawo rzeczowe lub obligacyjne do nieruchomości, a ponadto nigdy nie była nawet posiadaczem nieruchomości i nie mogła jej wydać powodowi do używania. Zdaniem powódki jedynym związkiem prawnym jaki łączył pozwaną z nieruchomością będącą przedmiotem umowy dzierżawy było jej dążenie do uzyskania prawa wieczystego użytkowania nieruchomości z mocy prawa w toku postępowania administracyjnego. Podniosła, iż postępowanie w tym zakresie zostało umorzone. Wskazała również, że to powódka posiada przedmiotową nieruchomość od roku 1991, a wcześniej, przed tą datą nieruchomość posiadali od lat sześćdziesiątych jej poprzednicy prawni.

W konsekwencji powódka uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli. Dodatkowo powódka podniosła, iż na skutek otrzymania decyzji administracyjnej Starosty (...) z dnia 4 sierpnia 2014r. wykreślającej w operacie ewidencji gruntów i budynków obręb L., gmina M., w stosunku do działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,1562 ha, uregulowanej

w księdze wieczystej nr (...), wpisu dotyczącego użytkowania tej działki jako formy władaniu (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W., powódka zbadała treść księgi wieczystej nieruchomości, z której wynikało, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. Wobec tego powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwot uiszczonych w okresie od maja 2013 r. do lipca 2014r. tytułem czynszu dzierżawy. Jednakże pozwana uznała, zarówno wezwanie do zapłaty, jak i oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu za całkowicie bezzasadne. Podniosła również, iż strony nadal związane są umową dzierżawy, bowiem oświadczenia w tym zakresie zostały złożone przez osoby uprawnione do reprezentacji stron.

Pozwana (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, iż bezspornie strony zawarły w dniu 1 marca 2013 r. umowę dzierżawy określonej w pozwie nieruchomości. W jej ocenie umowa ta obowiązuje, bowiem nie została wypowiedziana przez żadną ze stron. Pozwana podniosła zarzut bezskuteczności uchylenia się przez powoda od wady oświadczenia woli pod wpływem błędu z uwagi na brak prawidłowego umocowania pełnomocnika powódki do jego złożenia. Ponadto wskazała na przekroczenie przez powódkę rocznego terminu do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. wygasa po upływie roku od wykrycia błędu. Zauważyła, iż strona powodowa miała pełną świadomość stanu prawnego działki nr (...) na kilka lat przed zawarciem umowy, a zatem twierdzenie o wykryciu błędu dopiero w następstwie otrzymania decyzji Starosty (...) jest nieprawdziwe. Powódka wcześniej posiadała wiedzę na ten temat, bowiem była stroną postępowania uwłaszczeniowego, które zakończyło się wydaniem decyzji Wojewody Mazursko - W. z dnia 29 stycznia 2008 r. potwierdzającej nabycie przez pozwaną z mocy prawa użytkowania wieczystego tej działki. Pozwana wskazała, iż w przedmiotowej sprawie nie ziściła się żadna z przesłanek warunkujących wystąpienie błędu istotnego, a ponadto, iż stan prawny nieruchomości nie jest elementem treści czynności prawnej - umowy dzierżawy, co w konsekwencji uniemożliwia powoływanie się na niego jako na podstawę do uchylenia się od jej skutków. Podniosła także, że w dacie zawierania przez strony umowy, nie toczyło się postępowanie przed Starostą (...), zatem pozwana nie miała podstaw, aby domniemywać, iż istniejący w ewidencji gruntów zapis jest nieprawidłowy.

Powódka w odpowiedzi podtrzymała swoje żądanie w całości wskazując, iż niezasadny jest zarzut braku umocowania pełnomocnika w osobie radcy prawnego M. B. do składania oświadczeń woli w jej imieniu, bowiem umocowanie takie nie wymagało żadnej formy szczególnej. Ponadto zauważyła, że pismem z dnia 21 listopada 2014r. podpisanym przez Wiceprezesa Zarządu powódki uprawnionego do jej jednoosobowej reprezentacji, powódka podtrzymała oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej, aby oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zostało złożone po upływie terminu zawitego. Podniosła, iż datą wykrycia błędu była data doręczenia jej decyzji Starosty (...) z dnia 04.08.2014 r., co nastąpiło w dniu 11 sierpnia 2014r. Dopiero bowiem z uzasadnienia decyzji dowiedziała się, że wpis użytkowania działki przez powódkę był wpisem błędnym. Nadto wskazała o posiadaniu wiedzy o niewładaniu nieruchomością przez pozwaną, jednakże nie o braku prawa do zawarcia umowy dzierżawy. Nadto wyjaśniła, że wystąpiły przesłanki błędu istotnego oraz że pozwana miała pełną świadomość co do braku uprawnienia do władania nieruchomością, czego wyrazem było cofnięcie wniosku o stwierdzenie nabycia prawa do nieruchomości. Na koniec pozwana podniosła, iż w niedługim czasie nabędzie przedmiotową nieruchomość na własność, co w sytuacji nieuwzględnienia żądań pozwu doprowadzi do sytuacji, w której powódka będzie właścicielem nieruchomości, którą będzie jednocześnie dzierżawiła od pozwanej.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje:

W ramach bezspornych okoliczności faktycznych sprawy należy poczynić następujące ustalenia:

- w dniu 1 stycznia 2013r. strony zawarły umowę nr (...).612.39.2013.ib, na mocy której pozwana oddała powódce w dzierżawę teren o powierzchni 1506,00 m² położony na działce nr (...) w obrębie L., gmina M. na czas nieoznaczony. Powódka zobowiązała się do uiszczania comiesięcznego czynszu we wskazanej wysokości. Dzierżawiona nieruchomość miała być przez powódkę wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z produkcją wyrobów

torfowych w istniejącym budynku magazynowym będącym własnością powódki, położonym w 90% tj. powierzchni zabudowy 480m² na działce (...). Zgodnie z treścią umowy przekazanie przedmiotu dzierżawy miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.

(bezsporne, nadto dowód: umowa nr (...).612.39.2013.ib, mapa k. 12, protokół zdawczo-odbiorczy k. 13)

- w dniu 11 sierpnia 2014r. powódka otrzymała decyzję administracyjną Starosty (...) z dnia 4 sierpnia 2014 r. nr GN-1.6620.3.2014, wprowadzającą zmianę w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu L., gmina M., polegającą na wykreśleniu w stosunku do działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,1562 ha, uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...), wpisu dotyczącego użytkowania tej działki jako formy władania (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż po założeniu ewidencji gruntów w 1962 działka (...) powstała w wyniku podziału i wpisano dla niej formę własności Skarb Państwa - Północną Dyрекcję Okręgową Kolei Państwowych. W toku zbierania materiałów archiwalnych nie odnaleziono żadnej dokumentacji, która wskazywałaby na przekazanie działki nr (...) o powierzchni 0,1506 ha w użytkowanie (...) Państwowych SA, która również nie dysponuje żadnymi dokumentami, które potwierdziłyby użytkowanie jako formę władania działką nr (...) o powierzchni 0,1506 ha. Ponadto potwierdzono, iż prawo własności budynku zlokalizowanego na działce nr 1 i 0/2 o powierzchni 0.1506 ha przysługuje powódce.

(bezsporne, nadto dowód: decyzja nr (...).6620.3.2014 k. 14-15, wydruk księgi wieczystej KW nr (...) k. 16-29)

- pismem z dnia 3 września 2014r., powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwot uiszczonych tytułem czynszu dzierżawnego w okresie od maja 2013r. do lipca 2014r.

(bezsporne, nadto dowód: wezwanie do zapłaty k. 30-32)

- pismem z dnia 11 września 2014r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w ramach umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 2013 r. (...)-2.612.39.2013.ib. co do treści czynności prawnej dotyczącej podmiotu, któremu przysługuje prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Powódka podniosła w piśmie, iż skoro pozwana faktycznie nie władała tą nieruchomością, gdyż nigdy nie została jej przekazana w użytkowanie, to wszelkie obciążenia powódki należnościami czynszowymi są bezzasadne. Dodatkowo z uwagi na to, że nieruchomość znajdowała się w posiadaniu powódki, uchyliła się ona także od skutków prawnych oświadczenia znajdującego się w protokole zdawczo-odbiorczym.

(bezsporne, nadto dowód: oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu k. 33-34)

- w dniu 22 września 2014r. doręczono powódce decyzję Wojewody (...) z dnia 19 września 2014r. nr IGR. (...).7720-058/07, w przedmiocie umorzenia postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nabycia przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa oznaczonego na mapie i w rejestrze gruntów obrębu L., gmina M. jako działka o powierzchni 0,1506 ha, KW (...) oraz prawa własności części budynku znajdującego się na przedmiotowym gruncie. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że (...) Państwowe Spółka Akcyjna wystąpiła z wnioskiem o potwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego działki użytkowanej przez (...) SA, oznaczonej jak wyżej, oraz części budynku posadowionego na tym gruncie, stanowiącego własność firmy (...), wskazując jako podstawę prawną art. 34 i 35 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. Decyzją z dnia 29 stycznia 2008 r znak: IG. (...).7720-058/07/08, stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 27 października 2000 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) prawa użytkowania wieczystego wnioskowanego gruntu oraz nieodpłatnie prawa własności udziału wynoszącego 90% w budynku częściowo położonym na działce (...), w stosunku do którego spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) przyznano prawo do nakładów poniesionych na jego wybudowanie. Decyzja ta została zaskarżona przez powódkę, która zarzuciła jej naruszenie praw osób trzecich w rozumieniu przepisów art. 34 ustawy prywatyzacyjnej (...). Minister Infrastruktury w dniu 23 lipca 2008r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Wojewodzie (...). Pismem złożonym dnia 04 września 2014r. pozwana

cofnęła wniosek w sprawie nabycia z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu załączając decyzję Starosty (...) z dnia 4 sierpnia 2014 r. nr GN-1.6620.3.2014. Wobec powyższego organ administracyjny umorzył postępowanie.

(bezsporne, nadto dowód: decyzja znak: IG. (...).7720-058/07/08 k. 35-35v.)

- księga wieczysta KW nr (...) dla działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,1562 ha, założona została w dniu 1 czerwca 2005.

(bezsporne, nadto dowód: wydruk księgi wieczystej KW nr (...) k. 16-29)

Pozwana złożone przez powódkę, zarówno wezwanie do zapłaty, jak i oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu uznała za całkowicie bezzasadne. Ponadto zakwestionowała skuteczność złożonego oświadczenia z uwagi na jego podpisanie przez osobę nieprawidłowo umocowaną. Podniosła również, iż strony nadal związane są umową dzierżawy, bowiem oświadczenia w tym zakresie zostały złożone przez osoby uprawnione do reprezentacji stron. Pismem z dnia 21 listopada 2014r. podpisanym przez Wiceprezesa Zarządu powódki uprawnionego do jej jednoosobowej reprezentacji, powódka podtrzymała oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej. Pozwana wezwaniem datowanym dnia 6 marca 2015r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 1 111,44zł wraz z odsetkami tytułem nieuiszczonego czynszu dzierżawnego.

(dowód: pisma k. 36-37, k. 38, k. 39, wezwanie do zapłaty k. 4-41)

Powyższy stan faktyczny ustalono oparto o w/w dowody, które oceniono na podstawie art. 233 § 1 kpc i których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała i nie budziła wątpliwości również sądu, a ponadto w oparciu o twierdzenia stron.

W sprawie strony nie toczyły sporu, co do ustaleń faktycznych, które były w zasadzie bezsporne między nimi. Jediną okolicznością sporną powstałą na tle stanu faktycznego było rozstrzygnięcie, czy strony są związane umową dzierżawy z dnia 1 stycznia 2013r. w świetle zarzutów sformułowanych przez powódkę w pozwie.

W przepisie art. 6 kc jest zawarta zasada, iż ten, kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, jest obowiązany udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie, ten zaś, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu, a więc neguje uprawnienie żądającego, jest obowiązany udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Natomiast o tym, co która ze stron stosunku cywilnoprawnego ma udowodnić w sporze toczącym się przed sądem, decydują przede wszystkim: przedmiot sporu, prawo materialne regulujące określone stosunki prawne oraz prawo procesowe normujące zasady postępowania dowodowego, w tym znaczenie domniemań faktycznych i prawnych. W myśl tych ogólnych zasad, to na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie (zob. SN wyrok z 03.10. 1969 r., II PR 313/69, LexPolonica nr 317731, OSNCP 1979, nr 9, poz. 147), a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wniosek o oddalenie powództwa (tak SN w wyroku z 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, LexPolonica nr 318337).

Wobec powyższego na powódce ciążył obowiązek w pierwszej kolejności wykazania interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w oparciu o przepis art. 189 kpc (pkt 1. pozwu). Następnie udowodnienia nieistnienia umowy w oparciu, o którą konstruowała swoje. Natomiast pozwana była zobligowana udowodnić okoliczności uzasadniające jej wniosek o oddalenie powództwa.

W procesie opartym na art. 189 kpc podstawową przesłanką, mającą charakter przesłanki materialnej jest kategoria interesu prawnego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 2011r., sygn. akt I CSK 568/10 (Lex nr 932343), przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 kpc mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia, których właściwa jest droga procesu cywilnego. Przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest interes prawny, rozumiany, jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa por. m.in. uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP

176/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 74; wyrok SN z dnia 16 listopada 2000 r., I CKN 853/98, LEX nr 50868). Jednak nawet szerokie rozumienie pojęcia interesu prawnego, interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej, nie zwalnia strony powodowej od wykazania czy sytuacja prawna powoda wymaga sięgnięcia do takiego środka ochrony prawnej. W szczególności, za trafne należy uznać zapatrywanie, iż powództwo oparte o art. 189 kpc należy zastrzec dla przypadków wyjątkowych (postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 13 lutego 2012 r., I ACz 260/12, LEX nr 1109532).

Oznacza to, że o interesie prawnym w rozumieniu art. 189 kpc można mówić wówczas, gdy występuje stan niepewności, co do istnienia prawa lub stosunku prawnego, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia tej niejasności i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie kończąc trwający spór albo prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości. W grę wchodzi przy tym sytuacja, gdy podwód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Powód musi udowodnić w procesie o ustalenie, 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, LEX 515730). Orzecznictwo ustaliło bowiem zasadę, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych (np. gdy dług stał się już wymagalny) lub niepieniężnych. Zasada ta opiera się na założeniach, że - po pierwsze, wydanie wyroku zasądającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz - po drugie, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej (por. orzeczenia SN z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSP 1966, z. 6-8, poz. 166; i z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333).

W tym kontekście należy wskazać, że powódka była legitymowana do wniesienia powództwa opartego na art. 189 kpc, ale pod warunkiem wykazania w pierwszej kolejności, zgodnie z cyt. art. 6 kc, interesu prawnego w jego wytoczeniu, bez względu na merytoryczną zasadność samego żądania. Interes prawny w sprawie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa nie decyduje wprost o zasadności powództwa, a jedynie warunkuje możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje lub nieistnieje. Brak wykazania interesu prawnego skutkuje, bowiem oddaleniem powództwa a limine (zob. wyrok SA w Łodzi z dnia 29.04.2014r. w sprawie I ACa 1429/13).

Reasumując powódkę, jako występującą z powództwem o udzielenie ochrony prawnej na podstawie art. 189 kpc obciążał obowiązek wykazania faktów uzasadniających interes prawny. Jednakże powódka temu obowiązkowi w ocenie sądu nie podołała. Poza tym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101, który sąd rozpoznający sprawę w pełni podziela czytamy, że jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony, powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia.

Okoliczności sprawy przywołane dla uzasadnienia żądania w żaden sposób nie wykazały istnienia interesu prawnego po stronie powódki. Powódka uzasadniła bowiem interes prawny w wytoczeniu powództwa wyłącznie faktem sporu istniejącego pomiędzy stronami. Można domniemywać, iż skoro powódka załączyła do pozwu skierowane do niej żądanie pozwanej zapłaty należności za czynsz dzierżawny (k. 40-41), to fakt ten również miał uzasadniać żądanie pozwu w omawianym zakresie.

Nie ulega wątpliwości istnienie pomiędzy stronami sporu co do tego, czy łączy je umowa dzierżawy zawarta w dniu 1 stycznia 2013r. Powódka twierdzi, iż ten stosunek prawny ustał, zaś pozwana, że w dalszym ciągu istnieje. Ponieważ powódka na mocy zawartej umowy dzierżawy zobowiązana była do regulowania comiesięcznego czynszu, który do lipca 2014r. opłacała, to przysługuje jej możliwość wniesienia powództwa o świadczenie, tj. o zapłatę. W takiej sytuacji (wytoczeniu powództwa o zapłatę) ochrona powódki będzie szersza. W procesie tym niezbędnym będzie, bowiem

ustalenie między innymi tych samych spornych faktów i okoliczności, które w niniejszym procesie podlegałyby ustaleniu. W konsekwencji w niniejszej sprawie wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, bowiem rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabrałoby charakteru przesłankowego (zob. wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, OSP 2005, z. 2, poz. 23, uzasadnienie uchwały SN z dnia 17 grudnia 1993 r., III CZP 171/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 149 i uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNCP 1995, nr 5, poz. 76). Podkreślić należy, że w stanie faktycznym stanowiącym podstawę wydania wyroku, odmowa udzielenia powódce poszukiwanej przez nią na drodze sądowej ochrony prawnej przez ustalenie nieistnienia umowy dzierżawy nastąpiło ze względu na to, że ochronę taką powódka może uzyskać w innym toczącym się postępowaniu sądowym.

Mając na uwadze całość rozważań przedstawionych w powyższej części uzasadnienia uznano, iż powódka nie wykazała swojego interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa w rozumieniu art. 189 kpc, stąd biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy zgodnie z art. 316 § 1 kpc powództwo w zakresie żądania ustalenia, że pomiędzy powódką a pozwaną (...) Państwowym Spółką Akcyjną w W. nie istnieje stosunek dzierżawy wynikający z umowy z dnia 1 stycznia 2013r. nr (...) - 2.612.39.2013.ib terenu o powierzchni (...) .00 m², położonego na działce nr (...) obręb L., gmina M., należało oddalić, o czym Sąd orzekła w pkt I. wyroku. Z tego też względu dalszego postępowania dowodowego już jako zbędnego nie prowadzono.

W dalszej części uzasadnienia, na skutek nieuwzględnienia przez Sąd wskazanego wyżej żądania, zawartego w pozwie na pierwszym miejscu, należało przejść do rozważań nad sformułowanym żądaniem ewentualnym, którym powódka domagała się stwierdzenia nieważności umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 2013r. zawartej pod wpływem błędu, co do treści czynności prawnej, tj. przeświadczenia, iż pozwana jest uprawniona do dysponowania nieruchomością jako jej właściciel lub użytkownik wieczysty.

Spór stron w tym zakresie sprowadzał się do kwestii prawnych dotyczących możliwości uchylenia się od jego skutków z powodu działania w błędzie i skuteczności złożonego przez powódkę oświadczenia woli.

Powódka wskazywała na okoliczność pozostawania w błędzie przy podpisywaniu przedmiotowej umowy dzierżawy, gdyż zawierając ją była przekonana, że pozwana władała tą nieruchomością, jako użytkownik. Tymczasem właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, a nie pozwana spółka. Dodatkowo z uwagi na to, że nieruchomość znajdowała się w posiadaniu powódki, uchyliła się ona także od skutków prawnych oświadczenia znajdującego się w protokole zdawczo-odbiorczym. Powódka jednoznacznie wskazała, iż na skutek doręczenia jej w dniu 11 sierpnia 2014r. decyzji Starosty (...) z dnia 4 sierpnia 2014 r. nr GN-1.6620.3.2014, na mocy której z operatu ewidencji gruntów i budynków obręb L., gmina M., wykreślono w stosunku do działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,1562 ha, uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...), wpis dotyczący użytkowania tej działki jako formy władania (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W., powódka zbadała treść księgi wieczystej nieruchomości. Jak wynikało z jej treści właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś pozwanej spółce nie przysługuje i nie przysługiwało żadne prawo do tejże nieruchomości.

Jak zatem wynika z powyższego powódka w tej dacie pierwszy raz zapoznała się z treścią księgi wieczystej, którą posiadała od 1991r., a dzierżawiła od 1 stycznia 2013r. Okoliczność tą powódka stanowczo podtrzymywała w toku całego procesu.

Przechodząc do dalszych rozważań w pierwszej kolejności omówić trzeba istotę wady oświadczeń woli w postaci błędu.

W pierwszej kolejności trzeba wskazać, że czynność prawna kształtuje sytuację prawną podmiotów prawa cywilnego zasadniczo tylko wówczas, gdy stanowiące jej podstawę oświadczenie woli jest efektem dokładnie przemyślanych, podjętych swobodnie i z pełnym rozeznaniem decyzji, zakomunikowanych na zewnątrz bez zniekształceń. Zgodnie z treścią art. 84 kc, w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona

o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Nadto można powoływać się jedynie na błąd istotny w rozumieniu art. 84 § 2 kc tj. taki, który uzasadnienia przypuszczenie, że gdyby osoba składająca oświadczenie nie działała pod wpływem błędu, oświadczenia takiego by nie złożyła. Oświadczenie to składa się osobie, do której oświadczenie będące wynikiem błędu zostało skierowane, nie później niż w okresie 1 roku od wykrycia błędu oświadczenie (art. 88 § 2 kc).

Według powszechnie przyjętego określenia, błąd polega na fałszywym, mylnym wyobrażeniu o otaczającej rzeczywistości. W tym znaczeniu błąd oznacza pewną zaszość psychiczną i wyraża się w mylnym wyobrażeniu o rzeczywistym stanie sprawy (o prawdziwym stanie rzeczy) lub w ogóle brakiem takiego wyobrażenia. Ujmując ogólnie, o błędzie mówimy wówczas, gdy zachodzi niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości podmiotu (tak Birtuta Lewaszkiwicz-Petrykowska, Komentarz do art.84 Kodeksu cywilnego, Stan prawny: 2014.04.18, LEX).

Kwalifikowany normatywnie może być tylko błąd co do treści czynności prawnej, tzn. mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści konkretnej czynności prawnej. W analizowanej płaszczyźnie błąd może dotyczyć w szczególności: przedmiotu czynności prawnej (lub jego cech), rodzaju czynności prawnej, czy osoby kontrahenta.

W świetle powyższego należał się zastanowić czy powódka mogła skutecznie powołać się na złożenie oświadczenia woli o dzierżawie przedmiotowej nieruchomości pod wpływem błędu, co do aktualnego stanu prawnego tej nieruchomości i nieświadomości w zakresie stanu prawnego nieruchomości co do prawa własności, w sytuacji, gdy przed zawarciem umowy nie sprawdziła jej stanu prawnego w księdze wieczystej.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, które Sąd orzekający w całości podziela, strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd, co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość tego stanu, jeżeli był on wpisany do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., IV CSK 204/12 LEX nr 1288714). Jak wskazał Sąd Najwyższy zgodnie z art. 2 ukwł księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej. Jest to jedna z fundamentalnych zasad funkcjonowania ksiąg wieczystych i ma decydujące znaczenie dla pewności obrotu prawnego. Księgi wieczyste są jawne zarówno pod względem formalnym, co oznacza uprawnienie każdego do przeglądania księgi i otrzymania z niej odpisów, jak i materialnym, o czym stanowi art. 3 ukwł zawierający domniemanie prawne zgodności wpisu prawa jawnego wpisanego do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Obecnie, gdy księgi wieczyste prowadzone są w systemie elektronicznym, dane w nich zawarte są łatwo dostępne dla każdej osoby zainteresowanej, gdyż elektroniczna księga wieczysta może być wywołana do wglądu na ekran monitora w każdym sądzie rejonowym prowadzącym księgi wieczyste w systemie elektronicznym, jeśli jest on już podłączony z centralną bazą danych, a ponadto na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości udostępniona jest możliwość ich przeglądania. Konsekwencją zasady jawności ksiąg wieczystych jest przewidziana w zdaniu drugim omawianego przepisu nieskuteczność powoływania się na nieznajomość wpisów. Nikt nie może zatem skutecznie powoływać się na to, że nie znał stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Dotyczy to każdej czynności prawnej, której ważność lub skuteczność zależy od określonych przesłanek ujawnionych w księdze wieczystej, dlatego strona czynności prawnej dotyczącej nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej ma we własnym interesie obowiązek zapoznania się z jej treścią przed dokonaniem tej czynności prawnej i ustalenia na podstawie wpisów zawartych w tej księdze, stanu prawnego nieruchomości. Jeżeli nie sprawdziła księgi wieczystej, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd, co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość co do niego, jeżeli był ona wpisany do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej.

Przyjęcie, że strona może w takiej sytuacji powołać się na wprowadzenie jej w błąd przez kontrahenta i uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego nieruchomości, oznaczałoby dopuszczenie do wyprowadzania korzystnych dla strony skutków prawnych z jej nieznajomości wpisów w księdze wieczystej, wynikającej z niezapoznania się przez stronę, na skutek niedbalstwa, z treścią tej księgi. Wykładnia taka byłaby także sprzeczna z

wykładnią pojęcia błędu istotnego, w rozumieniu art. 84 § 2 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2005 r. IV CK 799/04 (OSNC 2006/5/94) i z dnia 18 marca 2010 r. V CSK 337/09 (niepubl.)).

W tym miejscu przypomnieć trzeba, iż księga wieczysta KW nr (...) dla działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,1562 ha, będącej przedmiotem umowy dzierżawy, założona została w dniu 1 czerwca 2005.

Jak wynika z powyższego powódka nie może powoływać się na błąd, co do przedmiotu umowy dzierżawy nieruchomości, w zakresie ujawnionym w księdze wieczystej. Jej nieświadomość w tym przedmiocie, była bowiem wynikiem niedbalstwa i lekkomyślności. Tym bardziej, iż jak sama powódka wskazała była ona uczestnikiem postępowania administracyjnego z wniosku pozwanej w przedmiocie stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 27 października 2000 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

W konsekwencji powyższe nie uzasadnia zastosowania art. 84 kc. Na podstawie powołanych przepisów Sąd w pkt II. wyroku oddalił więc ewentualne żądanie pozwu, uznając, iż brak było podstaw do uchylenia się przez powódkę od skutków prawnych oświadczenia woli w postaci umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 2013r., jako złożonego pod wpływem błędu. W tym stanie rzeczy w zasadzie nie mają już znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostałe kwestie podnoszone przez obie strony. W konsekwencji przeprowadzenie wszystkich wnioskowanych dowodów wobec oddalenia żądań powództwa, pozostawało bez wpływu na wynik sprawy i treść orzeczenia, a w związku z tym byłoby niecelowe i prowadziłyby jedynie do niezasadnego przedłużenia postępowania.

Na marginesie tylko należy wskazać, iż oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 88 kc) ma charakter materialnoprawny. Złożenie takiego oświadczenia, może nastąpić przez pełnomocnika strony, brak bowiem w tym przedmiocie ograniczeń ustawowych i zakaz taki nie wynika także z właściwości tej czynności prawnej. Ponieważ jednak oświadczenie takie kształtuje sytuację materialnoprawną zarówno strony składającej je, udzielone pełnomocnictwo procesowe nie obejmuje z mocy prawa (art. 91 kpc), umocowania do jego złożenia, a zatem wymagane jest udzielenie w tym przedmiocie pełnomocnictwa szczególnego. Jak jednak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w świetle zasad art. 99 kc w zw. z art. 88 § 1 kc, pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie wymaga formy szczególnej, a zatem może być udzielone także w sposób dorozumiany, a jego udzielenie w taki sposób może być wywodzone z okoliczności sprawy, w tym także z akceptowania przez mocodawcę występowania danej osoby w jego imieniu (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r. IV CKN 998/02, z dnia 4 lutego 2004 r. I CK 181/03, niepubl., z dnia 20 października 2004 r. I CK 204/04, OSNC 2005/10/176, z dnia 20 października 2006 r. IV CSK 134/05 i z dnia 7 października 2009 r. III CSK 35/09, niepubl.).

Kończąc Sąd chciałby się odnieść do twierdzenia powódki, jakoby w sytuacji gdy Sąd nie uwzględni żądań pozwu, a następnie nabędzie ona na własność przedmiotową nieruchomość, to powstanie „nieakceptowana prawnie” sytuacja, w której powódka będzie właścicielem nieruchomości, którą będzie jednocześnie dzierżawiła od pozwanej. Nie ma racji powódka formułując taką tezę. W opisanej bowiem sytuacji dojdzie do konfuzji, tj. wygaśnięcia zobowiązania bez zaspokojenia wierzyciela w wyniku zjednoczenia długu i wierzytelności w jednej osobie (por. szerzej H. T., Instytucja konfuzji w polskim prawie cywilnym, ABC nr (...) – komentarz praktyczny, LEX nr 137831).

Rozstrzygnięcie o kosztach (pkt III. wyroku) znajduje oparcie w art. 108 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc, wyrażającym zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), art. 98 § 3 kpc oraz § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 j.t.). Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składa się wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 180,00 zł.