

Sygn. I C 267/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	Sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa P. G.

przeciwko M. S. i A. K.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda P. G. na rzecz pozwanego A. K. kwotę 3.617 zł (słownie: trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

**Sygn. akt IC 267/15**

## UZASADNIENIE

Powód P. G. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego przeciwko M. S. i A. K. wniósł o ustalenie, że umowa kupna-sprzedaży działki nr (...) położonej w B., zapisanej w księdze wieczystej SLI (...), która to umowa została zawarta między pozwanymi M. S. i A. K. przed notariuszem A. D. w M. w dniu 7 kwietnia 2015 r. (rep. A (...)) jest nieważna.

W uzasadnieniu zgłoszonego powództwa powód wskazał, iż w chwili zawarcia przez pozwaną umowy był dzierżawcą tej działki w oparciu o umowę zawartą z ojcem pozwanego L. S. w dniu 9 kwietnia 2008r. która nie wygasła wskutek śmierci wydierżawiającego, i nie została w żaden sposób skutecznie rozwiązana, a nabywana nieruchomości weszłyby w skład gospodarstwa rolnego należącego do niego, przysługiwało mu zatem na mocy art. 3 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prawo jej pierwokupu. Zawierając umowę sprzedaży działki nr (...) pozwani zdaniem powoda nie dochowali wymogów określonych w art. 3 ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, mianowicie nie zawiadomili go o treści umowy sprzedaży, co w praktyce oznaczałoby doręczenie mu wypisu aktu notarialnego umowy zobowiązującej do przeniesienia własności pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Pozwani zawarli bezwarunkową umowę sprzedaży, tym samym w świetle art. 599 § 2 k.c. jest ona nieważna.

Pozwany M. S. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, iż to właśnie powodowi w pierwszej kolejności tak ustnie jak i w piśmie proponował zakup spornej nieruchomości za cenę jaka była ostatecznie wartością transakcji z A. K., nie był on jednak zainteresowany przedstawioną ofertą zakupu. Negocjacje odnośnie warunków sprzedaży nie doprowadziły do ich uzgodnienia. Nadto pozwany odwołując się do informacji uzyskanej od notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego zanegował by powodowi przysługiwało prawo pierwokupu gdyż dzierżał tylko część nieruchomości a nie całość. Brak jest zatem podstaw do ustalenia nieważności umowy.

Pozwany A. K. również wniósł o oddalenie powództwa wywodząc w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż powodowi nie przysługiwało prawo pierwokupu opisanej w pozwie nieruchomości, gdyż przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 9 kwietnia 2008 r. była część działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 7,21 ha a nie cała działka o powierzchni 7,70 ha, która to z kolei w całości była przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2015r. Rozróżnienie to ma istotne znaczenie z punktu widzenia określonej w art. 602 § 1 zd. 2 k.c. zasady niepodzielności prawa pierwokupu. Niepodzielność zaś prawa pierwokupu oznacza, że nie można wykonać go w odniesieniu do części rzeczy, jeżeli umowa sprzedaży dotyczy tej rzeczy w całości. Do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. W powołanym przez powoda przepisie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego mowa jest o nieruchomości rolnej, a nie o części nieruchomości rolnej.

Każda ze stron wносиła o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

#### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny;***

W dniu 9 kwietnia 2008r. pomiędzy powodem P. G. a L. S. jako właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w B. o powierzchni 7,70 ha doszło do zawarcia umowy, którą strony nazwały umową dzierżawy. Przedmiotem umowy była część gruntu rolnego objętego działką nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta SLI (...) o powierzchni 7,21 ha. Pozostała część pozostała w użytkowaniu L. S.. W okresie trwania umowy grunty miały być użytkowane rolniczo. Tak w treści umowy jak i między stronami brak było ustaleń odnośnie czynszu dzierżawnego. Powód użytkował grunty nieodpłatnie. Zawarcie umowy zostało potwierdzone w Urzędzie Gminy w C. przy jej podpisaniu. Umowę zarejestrowano też w Starostwie Powiatowym w C..

bezsporne - nadto mowa dzierżawy z 9.04.2015 r. k.7.

W dniu 29 czerwca 2014r. L. S. zmarł. Na mocy prawomocnego postanowienia Sądy Rejonowego w Człuchowie spadek po nim w całości nabył syn M. S..

bezsporne.

W wyniku wzajemnego przekonania powoda i pozwanego M. S., iż w związku ze śmiercią L. S. wygasła umowa zawarta w dniu 9 kwietnia 2008r., pomiędzy nimi doszło do zawarcia w dniu 20 stycznia 2015r. nowej umowy nazwanej umową dzierżawy o tożsamej treści co do jej przedmiotu jak ta wcześniejsza, z tym jednak odmiennym ustaleniem, że z tytułu dzierżawy gruntu powód miał uiścić na rzecz wydzierżawiającego czynsz w wysokości 4.000 zł. Umowa została zawarta na okres 1 roku.

bezsporne - nadto umowa dzierżawy z 20.01.2015 r. k. 9.

Pismem z dnia 9 marca 2015r. pozwany M. S. wypowiedział powodowi umowę dzierżawy z dnia 9.04.2008 roku oraz umową dzierżawy gruntów zawartą pomiędzy stronami w dniu 20.01.2015 roku. Jednocześnie w treści pisma poinformował powoda, że cała nieruchomość objęta działką nr (...) jest na sprzedaż za kwotę 240.000 zł i w przypadku zainteresowania jej zakupem winien on w terminie 7 dni potwierdzić przyjęcie oferty i wpłacić kwotę 20.000 zł zadatku.

dowód; pismo pozwanego z dnia 9.03.2015r. k.10.

W odpowiedzi na powyższe powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika pismem dnia 17 marca 2015r. oświadczył, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 9 kwietnia 2008r. uważa za bezskuteczne albowiem umowa nie przewiduje możliwości jej wcześniejszego rozwiązania przed upływem okresu na który została zawarta tj. przed 9 kwietnia 2018r., a umowa zawarta na czas oznaczony, do której z mocy art. 708 k.c. mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące dzierżawy, nie może być rozwiązana przez wypowiedzenie w trybie art. 704 k.c. Natomiast w ustosunkowaniu się do oferty zakupu nieruchomości wyraził zainteresowanie jednakże za cenę 220.000 zł.

dowód; pismo pełnomocnika powoda z dnia 17.03.2015r. k.11.

Żadna ze stron nie podjęła inicjatywy dalszych negocjacji.

bezsporne.

W dniu 7 kwietnia 2015 r. w Kancelarii Notarialnej w M. doszło do zawarcia między M. S. i A. K. umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer (...) o obszarze 7,7000 ha położonej w miejscowości B., dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w C. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) za cenę 240.000 zł. Pozwany M. S. okazał przy akcie umowę zawartą z powodem w dniu 9 kwietnia 2008r. z jego poprzednikiem prawnym, oraz umowę zawartą w dniu 20 stycznia 2015r. które notariusz opisał w treści § 1 aktu notarialnego.

dowód; umowa sprzedaży akt notarialny Rep. A numer (...) k.58-64.

O treści zawartej między stronami umowy powód dowiedział się z zawiadomienia Starostwa Powiatowego w C. z 20 kwietnia 2015r. o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków.

dowód; zawiadomienie o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków k.12.

We wrześniu 2015r. po zebraniu plonów powód wydał dzierżawioną od M. S. nieruchomość nowemu jej właścicielowi.

bezsporne.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przesłanką skuteczności powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa jest istnienie interesu prawnego po stronie powoda. Interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Należy go rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1987 r., wydany w sprawie III CRN (...), opublikowany OSNPG z 1987 r., nr(...), poz. (...)). Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powyższe określenie interesu prawnego in extenso znalazło aprobatę w judykaturze (por. m.in. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007r. III AUa (...); wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014r. I ACa (...)).

Natomiast ocena interesu prawnego strony dokonywana jest na tle skonkretyzowanych okoliczności, które pozwalają ocenić rzeczywistą potrzebę ochrony jej sfery prywatnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., wydany w sprawie II CKN (...), niepublikowany). Zatem istnienie interesu prawnego powinno być wskazane przez powoda. On też obowiązany jest przytoczyć fakty uzasadniające ten interes, przy czym muszą być one udowodnione, a nie tylko uprawdopodobnione.

W ocenie Sądu powodowi przysługuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Fakt, iż czynność prawna, co do której powód domaga się ustalenia jej nieważności, ma wpływ na sytuację faktyczną i prawną powoda przesądza o występowaniu po jego stronie interesu prawnego.

Pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała ocena czy powodowi - co do zasady - przysługuje roszczenie o ustalenie nieważności zawartej przez pozwaną umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, wywodzone z prawa pierwokupu, z naruszeniem którego miało dojść do zawarcia tej umowy.

Prawo pierwokupu określone w art. 596 k.c. przejawia się w istnieniu pierwszeństwa nabycia określonej rzeczy, w razie gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej, nawet na warunkach z osobą trzecią umówionych. Zastrzeżenie prawa pierwokupu powoduje taki skutek, że rzecz, której to prawo dotyczy, może zostać sprzedana jedynie pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego do pierwokupu ze swojego prawa. Skutki uchybienia przysługującemu uprawnionemu prawu pierwokupu reguluje przepis art. 599 k.c. Zasadniczo przewiduje on tylko skutki obligacyjne. Odpowiedzialność odszkodowawcza jest podstawową sankcją w przypadku naruszenia obowiązków przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu. Wyjątek przewidziany jest tylko dla wypadków określonych w § 2 przywołanego powyżej przepisu, zgodnie z którym jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi lub dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Wymienione podmioty stanowią zatem grupę uprzywilejowaną. Nie jest dopuszczalne powoływanie się na sankcję bezwzględnej nieważności w sytuacjach nieobjętych wyraźnie zakresem normy art. 599 § 2 k.c.

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy posiadają przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz. U. Nr 64, poz. 592 (dalej: "ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego"), w tym art. 3 ust. 1 stanowiący, iż w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty;
- 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

Przepis art. 3 zastąpił dotychczasowe uregulowanie art. 695 § 2 k.c. Przesłanki wykonania prawa pierwokupu są aktualnie ujęte bardziej rygorystycznie niż w uchylonym przepisie kodeksowym. Kumulatywnie muszą być spełnione następujące warunki: umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej ( Por. co do tych kwestii J. G., N. ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi, PiP 2003, Nr (...), s. (...)nast. oraz A. C., Prawo pierwokupu przy zbywaniu nieruchomości rolnych, (...) 2005, Nr (...), s. (...) nast.; E. K.-G., Ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego cz. 1, Rej. 2004, Nr (...), s. (...) i nast.; A L., Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, KPP 2004, Nr (...) s. (...) i nast.; J. M., Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. (...) 2004, t. (...) s. (...)i nast.)

Kwestia charakteru nieruchomości będącej przedmiotem umowy zawartej przez powoda w dniu 9 kwietnia 2008r. jak i umowy sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2015r. zaliczana do nieodzownych przesłanek zastosowania (odmowy zastosowania) prawa materialnego - art. 599 § 2 k.c. nie budziła wątpliwości tak stron jak i Sądu. bezspornie stanowiła nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Koniecznym zatem w dalszej kolejności było dokonanie kwalifikacji umowy zawartej w dniu 9 kwietnia 2008r. pomiędzy powodem a L. S. poprzednikiem prawnym pozwanego M. S. określonej jako umowa dzierżawy, a dotyczących korzystania przez powoda z gruntu rolnego o powierzchni 7,21 ha objętego działką nr (...) o całkowitej

powierzchni 7,70ha, bowiem skutecznie domagać się ustalenia nieważności umowy sprzedaży bezwarunkowej (z powołaniem się na prawo pierwokupu) może tylko dzierżawca nieruchomości rolnej. Prawo pierwokupu stanowi ingerencję w prawo własności i jako wyjątek od zasady swobody podejmowania przez właściciela decyzji dotyczących przedmiotu jego własności, w tym także w odniesieniu do jej zbywania, nie powinno być rozszerzająco stosowane.

Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze stosunku), ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Swoboda kształtowania treści stosunku umownego polega zarówno na swobodzie ustalania stosunków umownych w ramach poszczególnych typów umowy nazwanej, jak i na swobodzie kreowania stosunków umownych nie objętych katalogiem umów nazwanych, w tym także stosunków łączących elementy różnych umów nazwanych.

Nazwaną umową która daje uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości w celu pobierania z niej pożytków za odpowiednim wynagrodzeniem - jest umowa dzierżawy. Umowa tego rodzaju jest powszechnie stosowana szczególnie w stosunkach wiejskich, gdyż jej przedmiotem są najczęściej grunty rolne. Mając niewątpliwie to na uwadze strony - P. G. i L. S. - zawarły w dniu 9 kwietnia 2008r. umowę nazwaną w ten sposób. Jednakże, to nie nazwa umowy tworzy uprawnienia i obowiązki stron z umowy wynikające, ale jej treść i cel. Przy dokonywaniu wykładni umowy dzierżawy należy uwzględnić nie tylko reguły interpretacyjne wynikające z art. 65 k.c., ale także treść przepisów normujących ten typ umowy (art. 693 i nast. k.c.).

Z treści art. 693 §1 k.c. wynika, że umowa dzierżawy jest umową odpłatną, wzajemną Aby określona umowa uznana została za umowę dzierżawy musi ona zawierać elementy przedmiotowo istotne - essentialia negotii - do których oprócz określenia stron umowy należą, określenie rzeczy (lub prawa) przynoszącej pożytki, wskazanie pożytków, jakie będzie uzyskiwał dzierżawca z tej rzeczy (lub prawa) oraz wskazanie wysokości i rodzaju czynszu. Treść postanowień umowy zawartej przez strony w dniu 9 kwietnia 2008r. określonych w paragrafach 1 do 7 bezspornie nie zawierała wszystkich elementów przedmiotowo istotnych dla stosunku prawnego jakim jest dzierżawa tj. wysokości czynszu co zresztą nie było przez powoda kwestionowane.

Świadczeniom wydzierżawiającego odpowiadają świadczenia dzierżawcy, w szczególności świadczenie w postaci czynszu dzierżawnego. Konieczną zatem cechą dzierżawy jest odpłatność. Kwestią jaka się zatem nasuwa wobec treści § 2 umowy, to ta czy strony mogą tak ukształtować umowę dzierżawy, aby wyeliminować obowiązek uiszczania okresowo czynszu przez dzierżawcę w pieniądzu. Rozważając to zagadnienie trzeba wskazać, że kodeks cywilny nie przewiduje możliwości ukształtowania umowy dzierżawy w taki sposób, aby dzierżawca nie miał obowiązku uiszczania czynszu ( por. wyrok SN z dnia 8.05.2001r. IV CKN (...)). Nie jest zatem dopuszczalne zastąpienie świadczenia w postaci czynszu innym świadczeniem, tym samym nie jest czynszem świadczenia dzierżawcy polegające na płaceniu podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem gruntu co wynika z art.708 k.c.

W ocenie Sądu ustalone w sprawie okoliczności wskazywały, iż zawarta przez strony umowa w dniu 9 kwietnia 2008r. nie może być uznana za umowę dzierżawy, bowiem nie jest dzierżawą umowa, w której osoba biorąca grunt rolny do użytkowania i pobierania pożytków jest zobowiązana tylko do opłacania podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem gruntu. Do takiego stosunku przepisy o dzierżawie mogą być tylko stosowane w drodze analogii (art. 708).

Wobec treści żądania pozwu (ustalenie nieważności umowy), tylko w wypadku przesądzenia, że powodowi P. G. przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu jako dzierżawcy nieruchomości rolnej, stawałaby się aktualna kwestia, dalszych rozważań.

Przesądzenie o niemożności uwzględnienia powództwa, czyniło zatem bezprzedmiotowym konieczność analizowanie wszystkich dalszych aspektów sprawy takich jak kwestia możliwość rozwiązania umowy zwartej na czas określony, możliwości uchylecia się powoda od skutków swojego oświadczenia woli w zakresie zawarcia z pozwanym umowy w dniu 20 stycznia 2015r. jako złożonego pod wpływem błędu czy wreszcie zarzutu niepodzielności prawa pierwokupu podniesionego przez pozwanego A. K..

Zatem odnosząc się wyłącznie tylko na marginesie dla zachowania "czystości orzeczniczej" do powyższych kwestii, to jako nieskuteczne należy ocenić oświadczenie powoda z dnia 24 czerwca 2015 r. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 84 § 1 k.c. w przypadku gdy oświadczenie woli zostało złożone drugiej stronie, można uchylić się od skutków prawnych tylko wtedy gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy osoba ta wiedziała o błędzie lub mogła z łatwością ten błąd zauważyć. Z treści oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 24 czerwca 2015r. wynika, iż obie strony umowy dzierżawy z dnia 20 stycznia 2015 r. tkwiły w błędnym przekonaniu, że wskutek śmierci L. S., umowa dzierżawy z dnia 9 kwietnia 2008 r. wygasła. Powód przyznał tę okoliczność wprost. Skoro zatem nie zostały spełnione przesłanki z art. 84 § 1 k.c., to nie można mówić o skutecznym uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia znajdującego się w treści umowy dzierżawy z dnia 20 stycznia 2015r. Nawet gdyby czysto hipotecznie założyć odmienne stanowisko, to i tak nie zmienia to oceny, iż umowa zawarta w dniu 9 kwietnia 2008r. nie była umową dzierżawy nieruchomości rolnej w rozumieniu art.693 k.c. co stanowiło jak wskazano to już powyżej niezbędny warunek skorzystania z prawa pierwokupu. Przewidziane w art. 695 § 2 k.c. prawo pierwokupu przysługuje osobie będącej dzierżawcą nieruchomości w chwili zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości.

Zgodzić natomiast należało się z powodem, że brak było podstaw do rozwiązania przez pozwanego M. S. umowy zawartej między stronami w dniu 20 stycznia 2015r. która niewątpliwie była umową dzierżawy zawartą na czas określony, zawierała bowiem wszystkie elementy przedmiotowo istotne tej umowy obejmujące oprócz określenia stron umowy, określenie rzeczy przynoszącej pożytki, wskazanie pożytków, oraz wskazanie wysokości i rodzaju czynszu na kwotę 4.000 zł za rok. Strony mają swobodę w kształtowaniu wysokości czynszu oraz sposobu jego ustalania i płatności. Czynsz może być świadczeniem okresowym, ale dopuszczalne jest również ustalenie czynszu płatnego jednorazowo, co jest szczególnie popularne przy krótkoterminowych dzierżawach. Umowa dzierżawy zawarta na czas określony może być wypowiedziana przez każdą ze stron w wypadkach określonych w umowie (art. 694 i k.c. w zw. z art. 613 § 3 k.c.). W judykaturze Sądu Najwyższego wyrażono słuszne zapatrywanie, że umowę najmu (dzierżawy) zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w tej umowie (por. wyrok SN z 19.06.2009r., V CSK (...), LEX nr (...)). Pojęcie umowy zawartej na czas oznaczony, należy bowiem utożsamiać z umową trwałą, a więc umową która będzie wiązała strony przez określony przedział czasowy. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw i ciążących na stronach obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają mniemać, że będzie ona istniała nawet w razie zmiany woli stron. Przyjmuje się jednak zgodnie, że stabilizacja ta nie ma charakteru absolutnego. Trwałość stosunku prawnego nie musi wykluczać ryzyka jego zakończenia. Ryzyko to powinno jednak podlegać ocenie obu stron i odpowiadać ich woli. Stąd też ustawodawca dopuścił możliwość wypowiedzenia umów o charakterze trwałym, takich jak umowa najmu czy właśnie dzierżawy w wypadkach, które strony precyzyjnie przewidziały w umowie. Jeśli wypadki takie zostały przewidziane, to wypowiedzenie może skutecznie zostać dokonane tylko w razie zaistnienia tych konkretnych wypadków, a nie wypadków innych (choćby istotnych) nie przewidzianych w umowie (por. uchwała SN z dnia 21 grudnia 2007r. III CZP (...), OSNC 2008 nr (...), poz.(...)). Umowa z dnia 20 stycznia 2015r. łącząca strony nie przewidywała jakichkolwiek sytuacji czy zdarzeń w wypadku zaistnienia których, wydzierżawiający miał prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia względnie w trybie natychmiastowym. Żadnego zatem znaczenia nie miały przywołane w piśmie pozwanego z dnia 9 marca 2015r. zawierającym oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy, okoliczności wskazujące jako przyczynę wypowiedzenia bliżej nie doprecyzowaną "ważną przyczynę". Tym samym wskazane przez pozwanego przyczyny wypowiedzenia dzierżawy nie mogły doprowadzić do skutecznego ustania tego stosunku prawnego, ponieważ nie zostały przewidziane w umowie dzierżawy. Pomimo uznania umowy z dnia 20 stycznia 2015r. za umowę dzierżawy nie miało to jednak znaczenia dla treści żądania powoda, bowiem umowa ta nie ma daty pewnej i nie była wykonywana przez okres co najmniej 3 lat (art.3 ust 1 ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego).

Zasadny był natomiast zarzut podniesiony przez pozwanego A. K., który dodatkowo przesądzałby o oddaleniu powództwa, a oparty na twierdzeniu, że powodowi nie przysługiwało prawo pierwokupu spornej nieruchomości wobec uregulowania wynikającego z przepisu art. 602 k.c.

Z treści umowy z dnia 9 kwietnia 2008 r. wynika, iż jej przedmiotem jest część działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 7,21 ha z całkowitej jej powierzchni 7,70 ha, która z kolei w całości była przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2015 r. Niepodzielność prawa pierwokupu powoduje, że niemożliwe jest, co do zasady, jego wykonanie wyłącznie w stosunku do określonej części przedmiotu sprzedaży, choćby nawet przedmiot sprzedaży był podzielny ( np. odniesieniu do części nieruchomości będącej przedmiotem pierwokupu). Przez niepodzielność prawa pierwokupu ustawodawca chroni kupującego przed sytuacją, w której - mocą aktu woli uprawnionego - mógłby zostać pozbawiony części bardziej atrakcyjnej przedmiotu sprzedaży. W powołanym przez powoda przepisie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego mowa jest o nieruchomości rolnej, a nie o jej części.

W niniejszej sprawie, niejako tylko przy okazji, warto pamiętać o treści art. 6 kc, który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła powyższa powtórzona została w art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W orzeczeniu z 17 grudnia 1996 r., I CKU (...), OSNC 1997, nr (...), poz. (...)z glosą A. Z., P.. 1998, nr (...), s. (...)i nast., Sąd Najwyższy stwierdził zaś, iż rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

W tym stanie rzeczy – w oparciu o ustalenia faktyczne poczynione na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez stronę powodową należało uznać, iż na moment orzekania (art. 316 §1kpc), po stronie powodowej brak było uzasadnienia na potwierdzenie zasadności zgłoszonego roszczenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 § 1 i art. 108 k.p.c. w związku z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Na oryginale właściwy podpis