

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 8 listopada 2017 r.

Powódka Z. G. reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, w pozwie wniesionym w dniu 14 września 2015 r. wniosła o ustalenie nieważności umowy dzierżawy zawartej w dniu 30 kwietnia 2009 r. pomiędzy Z. G.

a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Powód wniósł o ustalenie, iż przedmiotowa umowa jest nieważna z uwagi na to, że w sposób oczywisty pozostaje w sprzeczności z art. 353 k.c. w zw. z art. 235 § 1 k.c., przez to, że Spółdzielnia nie ma legitymacji prawnej do zawarcia umowy dzierżawy gruntu, który wykazuje w obrocie prawnym, jako „użytkowany wieczyście”- nabyty od miasta W.- właściciela. Nieważność umowy dzierżawy w ocenie powoda, aktualizuje się przez to, iż Kodeks cywilny w art. 235 § 2 własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie kwalifikuje jako prawo związane z tym gruntem, a więc oddanie w użytkowanie wieczyste zabudowanego gruntu, jak w niniejszej sprawie, w postaci pawilonu handlowego - przy jednoczesnym przemilczeniu istnienia budynku w akcie notarialnym- w tym zakresie- skutkuje nieważnością czynności prawnej. Z zastrzeżeniem, iż nieważność tej czynności w stosunkach pomiędzy Gminą a Spółdzielnią, odnosi się wyłącznie do zabudowanego gruntu - fałszywie przedstawionego w akcie notarialnym- jako grunt niezabudowany.

Powód wskazał, iż umowa, zawarta pomiędzy pozwaną Spółdzielnią a Gminą (...) (poprzednikiem prawnym Gminy W.), oddania gruntu

w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności, jest ważna

z jednym wyjątkiem, który dotyczy działki, którą zabudowała pawilonem sklepowym (kwiaciarnią) powódka Z. G.. W ocenie powoda, wybudowanie na działce budynku w rozumieniu prawa budowlanego, przeistacza nieruchomości gruntową w nieruchomości budynkową, a tym samym znika prawo do gruntu jako osobnego przedmiotu umowy wzajemnej i w to miejsce powstaje nowy przedmiot stosunku zobowiązaniowego- lokal użytkowy. Jedynym zgodnym z prawem świadczeniem jest czynsz z tytułu najmu tego lokalu, nigdy zaś czynsz z tytułu dzierżawy gruntu, który znikł, został zabudowany. Powódka wskazała, iż padła ofiarą nieważnej umowy użytkowania wieczystego, jaką zawarła Gmina W. ze Spółdzielnią (...), której źródłem nieważności jest ustanowienie użytkowania wieczystego- wbrew statusowi prawnemu gruntu, bez oddania prawa do budynku, które to prawo jest z gruntem związane. Zdaniem strony powodowej, Gmina w umowie ze Spółdzielnią podała Sądowi nieprawdziwy stan rzeczy, a mianowicie pominęła istnienia na tym gruncie budynku, który wzniosła za zgodą gminy powódka Z. G..

Uzasadniając dalej swoje stanowisko powód podniósł, iż wykazuje nieważność umowy dzierżawy, aby udowodnić, że Spółdzielni nie należy się żaden czynsz, a jedynie legitymowanym podmiotem jest Gmina. Na potwierdzenie swojej argumentacji powód przytoczył orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Powód wniósł także o zawiadomienie właściciela nieruchomości budynkowej

w osobie Prezydenta Miasta Stołecznego W. o toczącej się sprawie, gdyż intencją powoda jest przystąpienie (...) W. jako interwenienta ubocznego po stronie powódki.

(pozew- k. 1-8)

Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 r. (...) W. - reprezentowane przez Prezydenta (...) W. - poinformowało, iż nie zamierza wstąpić do niniejszej sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda, z uwagi na to, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki z art. 81 k.p.c. Ewentualne bowiem ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. nieważności umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Z. G.,

a Spółdzielnią (...) nie odniesie bezpośredniego skutku w stosunkach prawnych łączących (...) W. i Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

(pismo procesowe- k. 40-41)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Jednocześnie ostatecznie pozwany oświadczył, iż nie widzi możliwości zawarcia ugody.

Pełnomocnik powoda w złożonym do protokołu rozprawy załączniku ponownie wniósł o ustalenie, iż przedmiotowa umowa jest nieważna, wskazując iż w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami nieodpłatne oddanie użytkowania nie było dozwolone

w odniesieniu do części gruntu zabudowanego przez Z. G.. Ponadto wniósł

o ustalenie z urzędu, że użytkowanie wieczyste jest dotknięte nieważnością z uwagi na to, że materiał wskazujący na nieważność jest ewidentnie wystarczający. Z tego względu strona powodowa wniosła o otwarcie zamkniętej rozprawy i o przymusowe rozszerzenie kręgu podmiotowego poprzez wezwanie do udziału Gminy jako uczestnika koniecznego.

(załącznik do protokołu rozprawy- k. 140-143)

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2017 r. sąd oddalił wniosek o otwarcie rozprawy, uznając że zgromadzony materiał dowodowy jest wystarczający do wydania orzeczenia i nie zachodzi potrzeba rozszerzania kręgu stron postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 30 kwietnia 2009 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...)

z siedzibą w W. a Z. G., zamieszkałą w W. przy ul. (...) została zawarta umowa dzierżawy.

Według § 1 ust. 1 umowy przedmiotem dzierżawy był grunt pod pawilon handlowo-usługowy zlokalizowany w W. przy ul. (...) w pobliżu ul. (...). § 2 przedmiotowej umowy zawierał oświadczenie wydierżawiającego, iż posiada prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym znajduje się przedmiot niniejszej umowy. W myśl § 2 ust. 1 i 3 umowy została ona zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia 1 maja 2009 r. z możliwością rozwiązania umowy przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, a za zgodą obu stron w krótszym terminie. Według § 2 ust. 1 Spółdzielnia jako wydierżawiający miała przekazać Z. G. jako dzierżawcy w dzierżawę teren pod pawilon o powierzchni 83,33 m kw. Według § 3 ust. 1 umowy Z. G. jako dzierżawca zobowiązała się do wykorzystywania dzierżawionego terenu wyłącznie do prowadzenia działalności handlowo-usługowej. Z kolei według § 4 ust. 1 umowy Z. G. jako dzierżawca zobowiązała się do zapłaty na rzecz Spółdzielni jako wydierżawiającego czynszu w kwocie 911,63 zł miesięcznie, powiększonego o opłaty eksploatacyjne. Według § 5 ust. 1 umowy Z. G. zobowiązała się do regulowania płatności wynikających z niniejszej umowy do 10. dnia każdego miesiąca, z góry za miesiąc, za który należność przypada, jednak nie później, niż w terminie 7 dni od dnia przyjęcia faktury wystawionej przez Spółdzielnię. Według § 5 ust. 3 umowy w przypadku zwłoki w uiszczaniu ww. należności w terminie Spółdzielnia przysługiwało m.in. uprawnienie do żądania odsetek ustawowych. Według § 9 umowy strony ustaliły, że w przypadku nieprzekazania gruntu po rozwiązaniu umowy Z. G. jako dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 300 % pełnej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki.

(dowód: umowa k. 9-10)

Na dzierżawionym gruncie Z. G. wzniosła pawilon handlowy. Budowa rozpoczęła się jeszcze w latach 80 – tych XX wieku.

(okoliczność bezsporna, ponadto dowód: zeznanie powódki Z. G. na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r.- protokół rozprawy- k. 98-99)

W 2014 r. Spółdzielnia wypowiedziała Z. G. umowę dzierżawy terenu i wezwała ją do rozbiórki pawilonu, a następnie oddania przedmiotu dzierżawy. Powódka występowała przed sądem o przeniesienie prawa własności, jednak jej roszczenie nie zostało uwzględnione. Powódka nadal zajmuje lokal i płaci czynsz tak jakby umowa obowiązywała.

(dowód: zeznanie powódki Z. G. na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r.- protokół rozprawy- k. 98-99, zeznanie świadka K. C. k. 137 verte, uzasadnienie wyroku wydanego w sprawie I C 549/17 – k. 128-130 verte)

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt III C 1270/15 Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w W. i nakazał Z. G., aby opróżniła i wydała powódce nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...), o powierzchni 83,33 m. kw., stanowiącą fragment nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 8/4 o powierzchni 328 m. kw., z obrębu 1-02-24 wraz z wybudowanym na niej lokalem użytkowym (pawilonem) znajdującym się pod adresem D. 17/19A.

(wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie- sygn. III C 1270/15, wraz z uzasadnieniem- k. 68, k. 81-85).

Wyrokiem z dnia 8 września 2017 r. w sprawie o sygn. akt I C 549/17 Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. przeciwko Z. G., zasądził od Z. G. na rzecz powoda kwotę 20.239,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem kary umownej.

(wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W.- sygn. IC 549/17, wraz z uzasadnieniem- k. 127-130).

Od powyższego wyroku strona pozwana, tj. Z. G. wniosła w dniu 31 października 2017 r. apelację do Sądu Okręgowego w Warszawie.

(dowód: apelacja pozwanej- k. 144- 156)

Podstawę powyższych ustaleń dokonanych przez Sąd stanowiły dokumenty przedstawione przez strony postępowania i zgromadzone w aktach sprawy, w szczególności umowa dzierżawy z dnia 30 kwietnia 2009 r. oraz pozostałe wymienione powyżej pisma.

Podstawą czynienia przez Sąd ustaleń faktycznych były również zeznania świadka K. C.- Kierownika Administracji Osiedla (...) w W.. Nadto podstawę ustaleń poczynionych przez Sąd stanowiły także zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r. Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych osób, jako że korespondowały one ze zgromadzoną dokumentacją.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety z uwagi na to, że jego przeprowadzenie byłoby zbędne dla wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie i tylko niepotrzebnie przedłużyłoby postępowanie oraz generowałoby koszty.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo ustalenie nieważności umowy nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje bądź nie. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o zasadności powództwa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 r., sygn. akt III CZP 115/96 OSNC 1997/4/35 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., sygn. akt II CKN 898/00 LEX nr 52613).

Na wstępie podkreślić należy, że sąd zobowiązany jest badać istnienie interesu prawnego po stronie powoda z urzędu. W pierwszej kolejności należało zatem rozważyć, czy powództwo wytoczone przez powódkę Z. G. jest dopuszczalne w tym znaczeniu czy istnieje po jej stronie interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., który wprost stanowi, że powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powyższy przepis określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Powództwo podlega oddaleniu jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale również w sytuacji jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne.

Nie istnieje legalna definicja pojęcia interesu prawnego, jego funkcja wynika z przepisów, zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka. O prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r., sygn. akt I CSK 325/11, LEX nr 1171285). W doktrynie podkreśla się, że interes prawny występuje wtedy, gdy konieczne jest uzyskanie korzyści w sferze sytuacji prawnej, tj. stworzenie stanu pewności prawnej, co do aktualnej lub odnoszącej się do przeszłości - sytuacji prawnej podmiotu, wzmacniającego - zgodnie z obowiązującym prawem - możliwość żądania ochrony tej sytuacji głównie poprzez stworzenie prejudycjalnej przesłanki skuteczności tej ochrony (T. Żyżnowski, Komentarz do art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego).

W świetle orzecznictwa, interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej powód się znajduje. Nie ulega wątpliwości, że interes ten ma dotyczyć szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, a nie jakichkolwiek relacji. Może on zatem wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje również wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny, a nie stanowi jedynie subiektywnego odczucia powoda. Należy jednak zaakcentować, że Sąd dokonując oceny czy po stronie powoda istnieje interes prawny, bierze pod uwagę okoliczności danej sprawy, a także czy w drodze innego powództwa, strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 czerwca 2017 r., I ACa 1627/16, LEX nr 2369673).

W przedmiocie wykładni pojęcia interesu prawnego Sąd Najwyższy stwierdził, że interes prawny, o którym mowa w przepisie art. 189 k.p.c. nie może być rozumiany subiektywnie, tj. według odczucia powoda, ale obiektywnie, tj. na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Interes prawny powoda musi być ponadto zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, jak również z celem, któremu służy art. 189 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z 28.11.2002 r., II CKN 1047/00, LEX nr 75344). Na podstawie art. 189 k.p.c. – jak wskazano wyżej - można domagać się w drodze powództwa ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa albo stosunku prawnego. Przepis ten nie stwarza natomiast podstaw do żądania w tej drodze ustalenia faktów. Ustalenie faktów może być tylko przesłanką, ale nie treścią wyroku. Interes prawny w żądaniu ustalenia należy rozumieć jako potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Jeżeli z prawa przedmiotowego nie wynika, że ma on potrzebę ustalenia, wyrok ustalający jest zbyteczny. Wydanie wyroku ustalającego ma sens wtedy, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem stosunku prawnego lub pozostała wątpliwość co do jej istnienia (wyrok Sądu Najwyższego z 20.8.1998 r., III CKN 332/98, nieopubl.).

Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie. Przez stosunek prawny należy rozumieć taki stosunek między podmiotami prawa, w którym mają one wynikające z dyspozycji normy prawnej uprawnienia i obowiązki, zaś realizacja tych uprawnień i obowiązków zagwarantowana jest przymusem państwowym.

Interes prawny w rozumieniu powołanego przepisu występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Przy czym rozstrzygnięcie powództwa o ustalenie doprowadzi do usunięcia tych wątpliwości. Nadto przyjęcie, iż w danej sprawie istnieje interes prawny w wytoczeniu powództwa, musi być poprzedzone rozważeniem, czy powodowi nie przysługują inne, dalej idące żądania, w ramach których rozstrzygnięcie żądania ustalenia istnienia prawa stanowi konieczną przesłankę orzekania. Wykazanie tego interesu ciąży na stronie powodowej (art. 6 k.c.).

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może zmierzać do ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Może zatem mieć charakter pozytywny lub negatywny. Tezę głoszącą, iż 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, należy uogólnić poprzez stwierdzenie, że „przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, „gdy istnieje niepewność stanu prawnego” (E. W.) lub „gdy stronie nie stoi otworem droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny” (tak M. Waligórski, P. Telenga [w:] Komentarz do art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, [w:] A. Jakubecki (red.), J. Bodio, T. Demendecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M. Wójcik, Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz do art. 1-729, WKP, 2017, dostęp Lex).

Przenosząc rozważania na grunt niniejszej sprawy uznać należało, że w sprawie niniejszej nie zachodziła niepewność co do stanu prawnego kształtującego stosunek prawny łączący strony. W zasadzie poza sporem było, że umowa już nie obowiązuje, a strona powodowa nie kwestionowała samego sposobu zawarcia czy zasad umowy, lecz podnosiła okoliczność, iż Spółdzielnia nie miała legitymacji prawnej do zawarcia umowy dzierżawy gruntu, który jej przysługuje jako użytkownikowi wieczystemu, skoro ów grunt został zabudowany. Strona powodowa kwestionowała status prawnorzeczowy przedmiotu dzierżawy, który dla skuteczności umowy dzierżawy okazuje się nieistotny. W definicji zawartej w art. 693 k.c. ustawodawca wskazał, że „przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz”. Wynika z powyższego, że warunkiem ważności umowy dzierżawy nie stanowi to, aby wydzierżawiającemu przysługiwało jakiegokolwiek skonkretyzowane prawo rzeczowe względem przedmiotu dzierżawy. Umowa została zawarta w sposób dobrowolny, nie wykazano, aby którakolwiek ze stron umowy nie miała zdolności do czynności prawnych lub aby zachodziły jakiegokolwiek wady oświadczenia woli stron umowy. Zdaniem sądu trudno też – mając na uwadze zacytowaną powyżej definicję – dopatrzeć się innych przyczyn nieważności umowy z 30 kwietnia 2009 r., skoro zawierała ona wszystkie elementy wskazane w art. 693 k.c. Wracając do rozważań o interesie prawnym – pierwszym niezbędnym warunkiem badania zasadności powództwa tego rodzaju - należy zauważyć, że strona powodowa w uzasadnieniu pozwu wskazała, iż istnienie interesu prawnego powódki przejawia się „w wykazaniu nieważności umowy dzierżawy po to, aby udowodnić, iż Spółdzielni nie należy się żaden czynsz. Jedynie legitymowanym podmiotem jest Gmina” (k. 5). Taki cel powództwa o ustalenie nie wypełnia in concreto przesłanki interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

Należy ponownie podkreślić, że interes prawny występuje wtedy, gdy 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, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Ewentualne argumenty za niezasadnością domagania się czynszu powódka mogłaby wykazywać w toku sprawy o zapłatę np. czynszu, gdyby takie powództwo zostało wobec niej skierowane. Także rozliczenia nakładów na pawilon, których – co znamienne – pozwany nie kwestionuje (k. 137 verte), powódka również mogłaby domagać się w ramach powództwa o zapłatę sumy pieniężnej. Całokształt powyższych ustaleń doprowadził sąd do wniosku, że powódka mogłaby dochodzić ochrony swoich praw w ramach innego rodzaju roszczenia, a mianowicie powództwa o zapłatę, nie zaś w sprawie o ustalenie nieważności zawartej w przeszłości umowy, która została już wypowiedziana. Warto powtórzyć, że przyjęcie, iż w danej sprawie istnieje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, musi być poprzedzone rozważeniem, czy powodowi nie przysługują inne, dalej idące żądania. Jak wskazywano w rozważaniach przytoczonych we wcześniejszej części uzasadnienia przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, gdy istnieje niepewność stanu prawnego i gdy stronie nie przysługuje droga procesu o świadczenie. U powódki taka droga w ocenie

sądu istnieje, tym samym nie sposób było podzielić twierdzeń o tym, że ma ona obiektywnie istniejący interes prawny w popieraniu powództwa o ustalenie nieważności przedmiotowej umowy.

Już zatem tylko ze względu na brak interesu prawnego powoda w ustaleniu nieważności umowy dzierżawy, powództwo o ustalenie podlegało oddaleniu w całości.

Niezależnie od powyższych rozważań oraz wniosków, Sąd doszedł do przekonania, że powód nie zdołał wykazać drugiej z przesłanek merytorycznych decydującej o zasadności powództwa, albowiem na gruncie ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, brak było podstaw do ustalenia nieważności umowy dzierżawy zawartej 30 kwietnia 2009 r. pomiędzy powódką Z. G., a pozwaną Spółdzielnią.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek,

w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Ponadto nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Z kolei jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że

z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 k.c.).

Przyjmuje się, że pojęcie ustawy użyte w treści przepisu art. 58 k.c. należy interpretować szeroko, w świetle przepisów Konstytucji określających powszechnie obowiązujące źródła prawa. Podstawą nieważności czynności prawnej jest zatem sprzeczność z Konstytucją, ratyfikowaną umową międzynarodową, ustawą oraz – w granicach upoważnienia ustawowego – rozporządzeniem i aktem prawa miejscowego. Nieważność może być skutkiem sprzeczności z normami prawa cywilnego, ale również innych gałęzi prawa.

Należy w tym miejscu powołać się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 26 listopada 2002 r., wydanym pod sygn. akt V CKN 1445/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 47), gdzie uznano, że dokonana z naruszeniem zakazu wynikającego z norm prawa publicznego czynność prawna kształtująca stosunki cywilnoprawne jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Zarazem Sąd Najwyższy wyjaśnił, że cały system prawa tworzy jedność i dlatego nie może być tak, aby zakazane normami prawa publicznego działania były przedmiotem ważnych zobowiązań podjętych w umowach cywilnoprawnych.

Należy mieć na uwadze, że oświadczenie woli stanowi ujawniony, uzewnętrzniony zamiar wywołania określonych skutków prawnych (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 01 czerwca 1964 r., sygn. akt III CR 27/64, OSN 1965, poz. 45). Oświadczenie woli może być także dorozumiane (*per facta concludentia*), jednakże musi być niewątpliwe.

W doktrynie wskazuje się na ogół, że u podstaw oświadczenia woli leży realnie przeżywany przez człowieka akt woli (wewnętrzne postanowienie, powzięcie decyzji - jako czynność o charakterze psychicznym) ukierunkowany na wywołanie określonych skutków prawnych (tzw. wola wewnętrzna, zamiar). Z oświadczeniem woli mamy do czynienia wówczas, gdy ta wewnętrzna wola zostanie przez podmiot prawa cywilnego wyrażona, czyli ujawniona na zewnątrz (uzewnętrzniona). Według rozpowszechnionego poglądu, znajdującego pełne oparcie w treści art. 60 k.c., oświadczenie woli należy pojmować jako zewnętrzny przejaw wewnętrznej decyzji (czyli powzięcia woli) wywołania określonych skutków prawnych. W świetle art. 60 k.c., przy uwzględnieniu treści art. 56 k.c., oświadczenie woli można również określić jako zachowanie podmiotu prawa cywilnego, z którego wynika - w kontekście towarzyszących mu okoliczności, zasad współzycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów - wola (zamiar) dokonania określonej czynności prawnej (tak A. Janiak w: Kidyba Andrzej (red.), Gawlik Zdzisław, Janiak Andrzej, Jedliński Adam, Kopaczyńska-Pieczniak Katarzyna, Niezbecka Elżbieta, Sokołowski Tomasz, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, LEX 2012, komentarz do art. 60 Kodeksu cywilnego oraz powołana tam literatura i orzecznictwo).

Ponadto, Kodeks cywilny reguluje także problematykę wad oświadczenia woli. Zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która

z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. W myśl art. 83 k.c. nieważne jest także oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów.

W niniejszej sprawie powód nie wykazał zaistnienia **jakiegokolwiek** z powyżej przytoczonych przesłanek nieważności czynności prawnej. Nie udowodniono, aby którakolwiek ze stron umowy – powódka lub pozwana Spółdzielnia - nie miała zdolności do czynności prawnych, albo aby zachodziły jakiegokolwiek wady oświadczenia woli stron tej umowy.

Strona powodowa w pozwie podnosiła, iż przedmiotowa umowa jest nieważna z uwagi na to, że pozwana Spółdzielnia, jako użytkownik wieczysty, nie ma legitymacji prawnej do zawarcia umowy dzierżawy gruntu.

Odnosząc się do kwestii legitymacji prawnej pozwanej Spółdzielni do zawarcia umowy dzierżawy, należy na wstępie zaznaczyć, iż zdolność do czynności prawnych to możliwość nabywania praw i obowiązków z zakresu prawa cywilnego własnym działaniem oraz we własnym imieniu. Osoba mająca zdolność do czynności prawnych może swym własnym działaniem nabywać i tracić prawa oraz zaciągać zobowiązania - wywoływać skutki prawne w drodze czynności prawnych. Zdolność do czynności prawnych jest przymiotem zarówno osób fizycznych, jak i osób prawnych. W tym ostatnim przypadku każda osoba prawna uzyskuje pełną zdolność do czynności prawnych (Piotr Nazaruk, Komentarz do art.11 Kodeksu cywilnego, LEX).

Normatywna metoda regulacji osób prawnych została wyrażona w art. 33 k.c.. Osobowość prawną mają więc - poza Skarbem Państwa - tylko takie jednostki organizacyjne, którym osobowość tę przyznają szczególne przepisy. Osoby prawne są określonymi jednostkami organizacyjnymi, które zostają dzięki atrybutowi osobowości prawnej wyposażone w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych (por. J. Frąckowiak, w: System P.P., t. 1, 2007, s. 1017).

Kodeks cywilny dzieli podmioty na osoby fizyczne i osoby prawne, tworząc w ten sposób generalnie podział dychotomiczny podmiotów cywilnoprawnych, ale reguluje też stosunki między tymi osobami a podmiotami, o których mowa w art. 33¹ k.c. . Dlatego działały od dawna i działają nadal jednostki organizacyjne, które dokonują określonych czynności prawnych w związku z prowadzoną działalnością - gospodarczą i zawodową, w tym zaciągają zobowiązania i nabywają prawa, nie mając osobowości prawnej przyznanej w drodze ustawy. Brak regulacji prawnych dotyczących takich jednostek organizacyjnych, nazywanych często „ułomnymi osobami prawnymi" lub ostatnio „niepełnymi osobami prawnymi", powodował wiele kontrowersji występujących zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie sądowym. W związku z tym ustawodawca, dokonując kolejnej nowelizacji Kodeksu cywilnego ustawą z 14 lutego 2003 r., dodał art. 331 regulujący status tych organizacji (Piotr Nazaruk, Komentarz do art.33 Kodeksu cywilnego. LEX).

Osoby prawne w obrocie cywilnoprawnym to przede wszystkim spółdzielnie, spółki handlowe czy osoby prawne wyznaniowe. Organizacje te mają osobowość prawną na podstawie konkretnych ustaw, które powołują, czy też przyznają osobowość prawną konkretnym podmiotom lub ustaw regulujących w sposób ogólny zasady tworzenia i działania danych osób prawnych (m.in. Kodeks spółek handlowych czy Prawo spółdzielcze). W celu ustalenia, czy określony podmiot ma osobowość prawną oraz za pośrednictwem jakich organów działa w stosunkach cywilnoprawnych, konieczne jest w każdym wypadku zapoznanie się nie tylko z ustawą ustrojową, ale również ze statutem lub umową powołującą osobę prawną.

W niniejszej sprawie bezsprzeczne jest, iż pozwana Spółdzielnia jako osoba prawna legitymuje się pełną zdolnością do czynności prawnych. Poza wszelką wątpliwością pozostaje więc kwestia posiadania przez strony umowy dzierżawy, tj. powódkę i pozwaną pełnej zdolności do czynności prawnych, oznaczającej możliwość nabywania praw i obowiązków

z zakresu prawa cywilnego własnym działaniem oraz we własnym imieniu. Osoba mająca zdolność do czynności prawnych może swym własnym działaniem wywoływać skutki prawne w drodze czynności prawnych.

Przechodząc na grunt rozważań o umowie dzierżawy, należy wskazać, że układ stosunku prawnego dzierżawy pokrywa się z układem najmu, z tym zastrzeżeniem, że dzierżawa poza używaniem cudzej rzeczy pozwala także na pobieranie z niej pożytków. Jest ona z tego względu istotnym uzupełnieniem instytucji najmu. Odmienne są natomiast społeczne i gospodarcze funkcje obu tych stosunków prawnych, przedmiotem dzierżawy są bowiem w praktyce nieruchomości lub ich części albo prawa majątkowe dające pożytki lub zespoły takich praw (np. grunt, dom, przedsiębiorstwo). Wiąże to w znacznym stopniu instytucję dzierżawy z rozwojem stosunków własnościowych oraz prawnych form korzystania z zespołów praw majątkowych.

Dzierżawa jest umową konsensualną i wzajemną, dochodzącą do skutku przez zgodne oświadczenie woli stron. W umowie tej wydzierżawiający zobowiązuje się dać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca – płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Podobnie jak przy najmie **wydzierżawiający nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w dzierżawę i nie musi mu przysługiwać wobec niej jakieś prawo** (Helena Cieplą, Komentarz do art. 693 Kodeksu cywilnego, LEX).

Powyższa kwestia była właśnie przedmiotem zarzutu nieważności stawianego umowie dzierżawy wskazanej w pozwie, a mianowicie powód podnosił, iż pozwana Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty nie miała legitymacji prawnej do zawarcia umowy dzierżawy gruntu. Nieważność umowy, w ocenie strony powodowej, przejawiała się przez to, iż zgodnie z art. 235 § 2 k.c. własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie kwalifikuje się jako prawo związane z tym gruntem, a więc oddanie w użytkowanie wieczyste zabudowanego gruntu- w postaci pawilonu handlowego- przy jednoczesnym przemilczeniu istnienia takiego budynku w akcie notarialnym- w tym zakresie skutkuje nieważnością czynności prawnej.

Odnosząc się do tego zarzutu, należy wskazać, że charakter użytkowania wieczystego, jako prawa rzeczowego, był długo przedmiotem dyskusji w piśmiennictwie prawniczym. Ostatecznie powszechnie przyjęto pogląd, że użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym pośrednim między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi, do którego stosuje się w drodze analogii odpowiednie przepisy o własności w materii nieuregulowanej w przepisach o użytkowaniu wieczystym, w szczególności o wykonywaniu, ochronie, nabyciu w drodze zasiedzenia - ale tylko biegnącemu przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi, a więc tylko wtedy, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 11 grudnia 1975 r. - zasada prawna, III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259, z omówieniem S. W., NP 1977, nr 6, s. 803, oraz Z. R. i J. L., NP 1979, nr 2, s. 80; zob. także wyrok SA w Łodzi z dnia 8 listopada 2013 r., I ACa 566/13, LEX nr 1416098).

Z mocy art. 232 użytkowanie wieczyste może zostać ustanowione na rzecz wszelkich podmiotów prawa cywilnego, tj. osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33 1 § 1). Zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Podobnie jak przy określaniu swobody właściciela w korzystaniu z prawa własności, tak samo można ogólnie stwierdzić, że - z zastrzeżeniem odmienności wynikającej z różnicy obu praw - wieczysty użytkownik jest uprawniony do takiego korzystania z nieruchomości, które nie narusza uprawnień właściciela i nie przekracza zakresu prawa wieczystego użytkowania jako prawa na rzeczy cudzej. W zasadzie jest to korzystanie takie jak właściciela, z tym zastrzeżeniem, że nigdy nie może uszczuplać prawa własności właściciela gruntu - dlatego powinno być wykonywane cum salva rei substantiae (Jacek Gudowski (red.), Jolanta Rudnicka, Grzegorz Rudnicki, Stanisław Rudnicki, Komentarz do art.233 Kodeksu cywilnego, LEX).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, należy wyraźnie zaznaczyć, że Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty **mogła** zawrzeć umowę dzierżawy przedmiotowego gruntu. Dla skuteczności umowy dzierżawy

– jak wskazano już w początkowej części rozważań - status prawnorzeczowy przedmiotu dzierżawy okazuje się nieistotny. Warunku ważności umowy dzierżawy nie stanowi bowiem to, aby wydzierżawiającemu przysługiwało jakiegokolwiek prawo rzeczowe względem przedmiotu dzierżawy.

Na marginesie należy jedynie zauważyć, ustosunkowując się do zarzutu strony powodowej, dotyczącego kwestii wzniesienia pawilonu handlowego przez powódkę,

iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego dostrzeżono i rozwiązano już problem prawnorzeczowych skutków wzniesienia budynku przez osobę trzecią (dzierżawcę) na gruncie oddanym w użytkowanie użytkownikowi wieczystemu. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 60/11, OSNC 2012, z. 6, poz. 66, wyjaśniono, że budynek wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi własność użytkownika wieczystego. Okoliczność, że budynek taki zostaje wniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste i staje się przedmiotem własności użytkownika wieczystego nie stanowi wystarczającej podstawy do przyjęcia nieważności umowy dzierżawy takiego gruntu, skoro status prawnorzeczowy przedmiotu dzierżawy dla skuteczności umowy dzierżawy jest obojętny i nie wpływa na skuteczność zobowiązania z umowy dzierżawy do oddania dzierżawcy rzeczy lub jej części do używania i pobierania pożytków.

Kończąc rozważania, należy wskazać ponadto, iż w chwili zawierania umowy dzierżawy pozwana Spółdzielnia ujawniona była w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy i korzystała z ochrony rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wszelkie apele strony powodowej, aby obalić domniemanie „zakotwiczone” w księdze wieczystej nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Z powyższych względów, uznając, iż w sprawie niniejszej powódka nie wykazała zarówno interesu prawnego do wystąpienia z powództwem o ustalenie we wskazanym przez nią zakresie, jak i samych podstaw nieważności umowy - Sąd orzekł o oddaleniu powództwa w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach procesu w punkcie 2. sentencji wyroku orzeczono mając na uwadze treść art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te składały się: 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego – na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, które obowiązywało w chwili wszczęcia niniejszego procesu, a także kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 nr 225 poz. 1635).

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powódki.