

Sygn. akt: I C 477/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Alicja Tułodziecka |
| Protokolant: | sekr. sąd. Ewa Lewandowska |

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2017 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M.

przeciwko E. P.

o ustalenie

I. oddała powództwo,

II. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.

SSR Alicja Tułodziecka

Sygn. akt I C 477/17

UZASADNIENIE

Powód K. M. w pozwie wniesionym przeciwko E. P. domagał się ustalenia, iż umowa dzierżawy działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 6,9869 ha, położonych w S., zawarta w dniu 14 lipca 2009 r. pomiędzy pozwaną E. P. i powodem K. M., została rozwiązana z dniem 24 września 2015 r. Nadto powód domagał się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego pozwu powód wskazał, że w dniu 14 lipca 2009r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntów rolnych położonych w S., składających się z działek oznaczonych nr (...), określając czynsz dzierżawny na kwotę podatku rolnego opłacanego za te grunty. Wskazano, że podatek rolny wynosi 609 zł rocznie. Powód wskazał także, że pozwana przez kilka lat uprawiała dzierżawione grunty, ale od 2014 r. oddała je w użytkowanie K. K., który je obsiewał, uprawiał i zbierał plony.

Powód podał, że z uwagi na oddanie gruntów w używanie K. K. bez zgody powoda, pismem z dnia 10 września 2015 r. rozwiązał z pozwaną umowę dzierżawy w oparciu o przepis art. 698 § 2 k.c.

Powód wyjaśnił także, że ma interes prawny w ustaleniu rozwiązania umowy dzierżawy, ponieważ w dniu 07 października 2015 r. pozwana złożyła oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu dzierżawionych działek, gdy

tymczasem w dacie złożenia tego oświadczenia pozwana nie była już dzierżawcą i takiego oświadczenia złożyć nie mogła.

Pozwana E. P. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że żądanie pozwu jest bezskuteczne (brak interesu prawnego po stronie powoda) i bezzasadne (brak zasadności roszczenia).

Pozwana wskazała, że w tejże sprawie powód nie wykazał interesu prawnego w dochodzeniu niniejszego roszczenia. Natomiast to powoda obciąża obowiązek wykazania wszystkich przesłanek powództwa wynikających z przepisu art. 189 k.p.c.

Pozwana zwróciła uwagę, że powód nie jest już właścicielem gruntów objętych umową dzierżawy. Pozwana bowiem, na skutek działań powoda, który zawarł warunkową umowę sprzedaży, wykonała swoje uprawnienia wynikające z prawa pierwokupu.

Pozwana podała także, iż na podstawie przepisów szczególnych domaga się ustalenia ceny nieruchomości, bowiem cena wskazana w warunkowej umowie sprzedaży została rażąco zawyżona. Wskazano także, iż argumenty pozwanej potwierdził Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalając cenę nieruchomości w niższej wysokości w oparciu o opinię biegłego – przy czym ten wyrok nie jest prawomocny.

Pozwana zwróciła także uwagę, że powód wystąpił przeciwko niej z powództwem dalej idącym, a mianowicie domagał się wydania działek gruntu oznaczonych nr (...).

Pozwana wskazała również, że powód wypowiedział umowę dzierżawy pismem z dnia 10 września 2015 r., a w dniu 03 września 2015 r. zawarł warunkową umowę sprzedaży i wskazywał pozwaną jako dzierżawcę, ale jednocześnie w tej sprawie twierdził, że dzierżawione grunty oddano w poddzierżawę w 2014 r.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 14 lipca 2009 r. pomiędzy K. M. a E. P. została zawarta umowa dzierżawy gruntów rolnych położonych w S., składających się z działek oznaczonych nr (...) o łącznej powierzchni 6,71 ha, w której określono czynsz dzierżawny na kwotę podatku rolnego opłacanego za te grunty.

(bezsporne)

W dniu 03 września 2015 r. pomiędzy K. M. a B. i E. małżonkami R. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży za cenę w kwocie 360.000 zł działek nr (...), położonych w S., dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) – pod warunkiem, że dzierżawca E. P. nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu tych działek.

W tej umowie wskazano, że działki nr (...) są dzierżawione przez E. P..

(dowód: warunkowa umowa sprzedaży w aktach sprawy I C 728/16 – k. 8

– 9 akt)

Pismem z dnia 10 września 2015 r. K. M. w oparciu o przepis art. 698 § 2 k.c. z uwagi na oddanie dzierżawionych gruntów do użytkowania osobie trzeciej, tj. K. K., rozwiązał umowę dzierżawy zawartą w dniu 14 lipca 2009 r., bez zachowania terminów wypowiedzenia.

(dowód: pismo z dnia 10 września 2015 r. z k. 5 akt)

W dniu 07 października 2015 r. E. P. przed notariuszem złożyła oświadczenie, iż korzysta z prawa pierwokupu i niniejszym wykonuje przysługujące jej prawo pierwokupu działek oznaczonych nr (...), o łącznym obszarze 6,5803 ha, położonych w S., dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: oświadczenie z dnia 07 października 2015 r. z k 7 akt)

W październiku 2015 r. E. P. wniosła pozew do Sądu Okręgowego w Gdańsku przeciwko K. M. o ustalenie ceny sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości na kwotę 197.400 zł.

(dowód: pozew o ustalenie w aktach sprawy I C 276/16 – k. 21 akt)

W marcu 2016 r. K. M. wniosł pozew przeciwko E. P. i domagał się nakazania pozwanej, aby wydała powodowi działki oznaczone nr (...), położone S., dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

W tej sprawie K. M. wskazał, że E. P. oddała grunty w użytkowanie innej osobie bez zgody wydzierżawiającego, i z tegoż względu złożono oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy zawartej w dniu 14 lipca 2009 r.

Postanowieniem z dnia 20 września 2016 r. Sąd zawiesił postępowanie w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 728/16.

(dowód: akta sprawy I C 276/16)

W lipcu 2016 r. E. P. wniosła przeciwko K. M. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie części nieruchomości składającej się z działki oznaczonej nr (...), położonej w S. oraz przyłączenie działki ewidencyjnej nr (...) do księgi wieczystej (...), a także poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej (...) wpisu prawa własności co do działki nr (...) na rzecz E. P., w miejsce dotychczasowego właściciela, tj. K. M..

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2017 r. zawieszono postępowanie w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 477/17.

(dowód: akta sprawy I C 728/16)

E. P. została wpisana jako właściciel działek oznaczonych nr (...) na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Odnośnie działki nr (...) wskazano, że umowa dzierżawy dotyczyła działki nr (...), a oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu odnosiło się do działki nr (...).

Ustalono także, iż obecnie istniejąca działka nr (...) wchodzi w całości w skład nieistniejącej obecnie działki nr (...).

(dowód: dokumenty i opinia biegłego geodety w aktach sprawy I C 728/16)

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dane wynikające z zebranych w sprawie dokumentów oraz dokumentów zgromadzonych w aktach spraw I C 276/16 i I C 728/16 tutejszego Sądu.

Sąd dał wiarę danym wynikającym z zebranych w sprawie dokumentów, których wiarygodności ani prawdziwości ich treści strony nie kwestionowały. Nadto nie ujawniły się inne okoliczności, które podważyłyby moc dowodową tych danych. Wobec tego Sąd na podstawie tych dokumentów dokonywał ustaleń faktycznych w tejże sprawie.

Sąd częściowo dał wiarę zeznaniom złożonym przez świadków B. M., T. M. i F. S.. Świadkowie potwierdzili, iż strony łączyła umowa dzierżawy. Wskazali także, że pozwana uprawiała te grunty.

Sąd z kolei nie dał wiary zeznaniom świadków, w których podali, że dzierżawione grunty zostały oddane przez pozwaną w poddzierżawę innej osobie. Wskazać trzeba, iż zeznania świadków w tejże części są bardzo ogólnikowe. Nadto te zeznania świadków nie znalazły oparcia w innych wiarygodnych i obiektywnych dowodach. Natomiast nie można pomijać tego, że świadkowie są osobami bliskimi dla powoda, a zatem byli bezpośrednio zainteresowani w przedstawieniu w tej sprawie okoliczności korzystnych dla powoda.

W przedmiotowej sprawie powód K. M. domagał się ustalenia, iż umowa dzierżawy działek gruntu oznaczonych nr (...), położonych w S., zawarta w dniu 14 lipca 2009 r. pomiędzy powodem i pozwaną, została rozwiązana z dniem 24 września 2015 r.

Wskazać w tym miejscu trzeba, iż żądanie zgłoszone przez powoda opierało się na treści przepisu art. 189 k.p.c., który stanowi iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Wskazać należy, iż korzystanie z tego powództwa nie jest nieograniczone i wymaga ustalenia przez Sąd, że powód ma interes prawny w dochodzeniu roszczenia sformułowanego w treści pozwu.

Interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, a niepewność ta powinna być jednak obiektywna, tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes ten należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda. Interes prawny w żądaniu ustalenia wyraża się w usunięciu niepewności stanu prawnego.

Interes należy rozumieć jako „potrzebę”, interes prawny zaś jako potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znajduje. 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 powstała wątpliwość co do jego istnienia. Interes prawny oznacza interes odnoszący się do stosunków prawnych, w jakich znajduje się powód, a nawet obie strony.

Wskazać jeszcze trzeba, że ocena interesu prawnego strony dokonywana jest na tle skonkretyzowanych okoliczności, które pozwalają ocenić rzeczywistą potrzebę ochrony sfery prywatnej. Podkreślenia wymaga to, że 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.

Zdaniem Sądu orzekającego, w niniejszej sprawie powód K. M. nie miał interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że umowa dzierżawy gruntów rolnych zawarta w dniu 14 lipca 2009 r. została rozwiązana z dniem 24 września 2015 r.

Podnieść w tym miejscu trzeba, iż w pozwie powód bardzo lakonicznie i ogólnikowo uzasadniał istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia. Natomiast to powoda obciążał ciężar wykazania istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia oraz przesłanek zasadności wytoczonego powództwa.

Wskazać należy, że z ustaleń poczynionych w tejże sprawie wynikało, że strony w dniu 14 lipca 2009 r. zawarły umowę dzierżawy gruntów rolnych składających się z działek oznaczonych nr (...), położonych w S..

Ustalono także, że w dniu 03 września 2015 r. powód zawarł z osobami trzecimi warunkową umowę sprzedaży wskazanych wyżej gruntów, pod warunkiem, że dzierżawca E. P. nie wykona prawa pierwokupu tych działek. Nadto w tej umowie sprzedający wskazał, że działki nr (...) są niezabudowane i są dzierżawione przez E. P..

Ustalono również, że pozwana otrzymała warunkową umowę sprzedaży i w dniu 07 października 2015 r. przed notariuszem złożyła oświadczenie, iż korzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu i wykonuje prawo pierwokupu działek nr (...).

Wskazać w tym miejscu trzeba, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność o charakterze prawnokształtującym i powoduje bezpośrednio ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży tej samej treści co między zobowiązanym a osobą trzecią z pominięciem warunku. Dodać należy, że na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu pozwana została wpisana jako właściciel działek oznaczonych nr (...). Odnośnie trzeciej działki pojawiły się wątpliwości co do jej oznaczenia, bowiem ta działka miała inny numer w umowie dzierżawy oraz inny numer działki figurował w księdze wieczystej i w oświadczeniu o wykonaniu prawa pierwokupu – przy czym te wątpliwości zostały wyjaśnione w sprawie I C 728/16.

Podkreślenia wymaga to, że skuteczność złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez pozwaną była badana przez sąd wieczystoksięgowy, bowiem w postępowaniu o wpis kontroli sądu wieczystoksięgowego podlega skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do powstania zmiany lub wygaśnięcia prawa, które ma być wpisane do księgi albo z niej wykreślone. Sąd w postępowaniu o wpis ocenia zatem, czy to prawo, które ma być wpisane zostało ważnie ustanowione.

Nadto z ustaleń poczynionych w tej sprawie wynikało także, że pismem z dnia 10 września 2015 r. powód w oparciu o przepis art. 698 § 2 k.c. rozwiązał umowę dzierżawy zawartą z pozwaną w lipcu 2009 r. z uwagi na oddanie dzierżawionych gruntów w użytkowanie K. K., bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Wskazać trzeba, że odnośnie tego oświadczenia powód nie wyjaśnił w niniejszej sprawie dlaczego umowa dzierżawy została rozwiązana z dniem 24 września 2015 r. W tej sprawie w żaden sposób nie wykazano, że pozwana otrzymała oświadczenie o rozwiązaniu umowy złożone przez powoda. Nadto powód za pomocą wiarygodnych i przekonujących dowodów nie wykazał, iż te okoliczności, na które powołuje się w swoim oświadczeniu z dnia 10 września 2015 r., faktycznie miały miejsce. Powód przedstawił w tym zakresie jedynie swoje twierdzenia. Nadto na rozprawie w dniu 06 lipca 2017 r. powód oświadczył, że chciał rozwiązać umowę dzierżawy, albowiem chciał sprzedać te grunty.

Nie można też pominąć niekonsekwencji powoda, albowiem w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 03 września 2015 r. powód nie kwestionował uprawnień pozwanej jako dzierżawcy i nie kwestionował, że pozwana dzierżawi grunty objęte umową. Natomiast w dniu 10 września 2015 r. powód sporządził oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy, wskazując, że grunty zostały oddane w użytkowanie innej osobie, bez zgody wydzierżawiającego. Nadto powód twierdził, iż taki stan rzeczy miał mieć miejsce od 2014 r. Słusznie zatem zauważyła strona pozwana, iż w takiej sytuacji powód już znacznie wcześniej winien podjąć kroki zmierzające do rozwiązania umowy dzierżawy.

Podnieść w tym miejscu jeszcze trzeba, że interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. nie zachodzi, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw, których dążeniem do ochrony uzasadnia swój interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie (por. uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., sygn. akt V CKN 1614/00, opublikowany w bazie prawnej LEX pod nr 83826).

Co istotne powód wystąpił przeciwko pozwanej z pozwem o wydanie działek gruntu oznaczonych nr (...) – sygn. akt I C 276/16. Podkreślenia wymaga, iż w sprawie o wydanie powód przedstawił dokładnie takie same twierdzenia i argumenty jak w niniejszej sprawie o ustalenie.

Wskazać w tym miejscu należy, że możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie czy też o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego. Wskazać trzeba, iż w pełni ochronę swoich praw powód może uzyskać w procesie o wydanie nieruchomości, w którym podnosi, że umowa dzierżawy została rozwiązana, a pozwana nie miała przymiotu dzierżawcy i nie mogła złożyć oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Te okoliczności winny być badane i oceniane w procesie o wydanie nieruchomości.

Ponadto między stronami toczyła się także sprawa o ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości objętej warunkową umową sprzedaży – przy czym to postępowanie nie jest zakończone prawomocnie. W tejże sprawie powód także mógł podnosić twierdzenia odnośnie rozwiązania umowy dzierżawy, czy też skuteczności złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu – na co zwracał uwagę także Sąd Okręgowy w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2017 r .

Mając na względzie powyższe wskazać trzeba, że w przedmiotowej sprawie powód K. M. nie miał interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że umowa dzierżawy z dnia 14 lipca 2009 r. została rozwiązana, bowiem mógł wytoczyć powództwo o wydanie – przy czym takie żądanie również wniósł przeciwko pozwanej wytoczył. Nadto podkreślenia wymaga to, że powód w należyty sposób nie wykazał zasadności swojego żądania zgłoszonego w tejże sprawie.

Zważywszy na wyżej zaprezentowane rozważania i okoliczności Sąd na podstawie przepisu art. 189 k.p.c. a contrario oddalił żądanie powoda o ustalenie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. – zgodnie z zasadą słuszności. Powód przegrał niniejszą sprawę w całości, a w konsekwencji tegoż miałby obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwaną. Sąd jednakże odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu.

Zastosowanie przepisu art. 102 nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, zatem ich kwalifikacja należy do Sądu, który po uwzględnieniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy, winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości.

W niniejszej sprawie Sąd przede wszystkim miał na uwadze charakter roszczenia zgłoszonego przez powoda – należało bowiem rozstrzygnąć, czy powodowi przysługuje uprawnienie do żądania ustalenia określonego w pozwie. Dodać przy tym trzeba, że powód był subiektywnie przekonany o słuszności swojego żądania.

Zdaniem Sądu, w tym stanie rzeczy uzasadnione wydaje się zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. Opierając się na zasadach słuszności, przy uwzględnieniu rodzaju żądania zgłoszonego przez powoda, Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną.