

## UZASADNIENIE

Pozwem z 3.06.2013r. (k.2-4) D. Z. wystąpiła przeciwko D. K. z żądaniem ustalenia skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy z 27.07.2007r. oraz ustalenia, iż od dnia 13.12.2012 roku stron postępowania stosunek dzierżawy nie łączy.

Uzasadniając żądanie pozwu inicjatorka wskazywała pomiędzy innymi, iż 19.08.2011 roku nabyła darowizną od swego wujostwa prawo własności gospodarstwa rolnego o powierzchni 13,23ha, składającego się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), położonych w obrębie C., gmina S.. Jak stwierdziła nieruchomości objęte były stosunkiem dzierżawy z umowy zawartej 26.07.2007r. pomiędzy T. i M. B., a D. K., który to na podstawie §6 umowy został przez D. Z. wypowiedziany. Powódzka wskazywała, iż w roku 2012 kilkakrotnie kontaktowała się z pozwanym informując go o możliwości zawarcia nowej umowy po upływie okresu wypowiedzenia na co jednak D. K. nie przystał. W miesiącu wrześniu 2012 roku, jak podała uzyskała informację, że pozwany zebrał plony i czyni dalsze kroki w celu bezprawnego uprawiania ziemi, szykując ją do kolejnych zasiewów. Jak wynikało to z dalszych wywodów pozwany pomimo upływu okresu wypowiedzenia nieruchomości nie opuścił.

W odpowiedzi na pozew (k.78-79) pełnomocnik pozwanego wskazywał na bezskuteczność dokonanego przez inicjatorkę postępowania wypowiedzenia umowy beczynszowego użytkowania i domagając się stwierdzenia, że strony nadal łączy stosunek prawny wynikający z umowy.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

W dniu 26.07.2007 roku pomiędzy T. B. i M. B. z jednej, a D. K. z drugiej strony doszło do zawarcia w formie pisemnej umowy obejmującej „wyzierżawienie” na okres 10 lat należącego do małżonków (...) gospodarstwa rolnego – vide umowa k.15 (§2 umowy). W treści §3 dzierżawca zobowiązał się do ze swej strony do ponoszenia podatków i ciężarów związanych ze stanowiącym przedmiot umowy gospodarstwem. Jednocześnie w treści §6 zastrzeżono możliwość rozwiązania umowy za rocznym wypowiedzeniem. Po zawarciu umowy pozwany korzystał bez przeszkód z nieruchomości stanowiących przedmiot kontraktu aż do 2011 roku kiedy to powódka, po nabyciu na podstawie umowy darowizny z 19.08.2011 roku prawa własności nieruchomości, dokonała pisemnego wypowiedzenia doręczonego pozwanemu 8.12.2011 roku (k.17-18). Jako podstawę wypowiedzenia łączącego strony stosunku prawnego D. Z. wskazała §6 umowy. Pozwany po dokonaniu wypowiedzenia nie opuścił objętych umową nieruchomości wykonując po zbiorach jesienią 2012 roku prace polowe związane z przygotowaniem gruntów pod zasiewy. Wiosną 2013 roku dokonany przez pozwanego zasiew pszenżyta na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) został zniszczony w rezultacie kultywacji dokonanej przez S. Ż. na podstawie udzielonego przez powódkę w/w zezwolenia na użytkowanie gruntów.

Powyższy stan faktyczny ustalony na podstawie kopii umowy darowizny (k.5-14), umowy z 26.07.2007r. (k.15-16), wypowiedzenia umowy dzierżawy i dowodu doręczenia (k.17-18), pisma Komisariatu Policji w D. i notatki urzędowej (k.127-128), zeznań S. K. (k.155-156), nie budził wątpliwości.

W ocenie sądu wytoczone powództwo podlegało oddaleniu.

W myśl regulacji z art.189k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jak wskazuje się doktrynie oraz orzecznictwie sądowym uwzględnienie powództwa z art.189k.p.c. jest możliwe gdy zostaną spełnione łącznie dwa warunki. W pierwszym rzędzie powód musi dysponować interesem prawnym w wytoczeniu tego rodzaju powództwa, po wtóre zaś wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego winny żądanie potwierdzać. Istnienie interesu prawnego przyjmuje się wówczas, gdy sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli zakończy spór bądź też zapobiegnie powstaniu takowego sporu w przyszłości. Brak interesu prawnego

zachodzi natomiast wówczas, gdy możliwe jest poszukiwanie ochrony prawnej za pomocą powództwa dalej idącego, a mianowicie o wydanie (vide np.: LEX komentarz do art.189k.p.c., Przemysław Telenga).

W okolicznościach niniejszej sprawy należało w ocenie sądu zakwestionować istnienie po stronie powódki interesu prawnego w żądaniu ustalenia. Jak wynikało to bowiem z poczynionych ustaleń powódka twierdząc, że łączący strony stosunek prawny wygasł w rezultacie wypowiedzenia umowy, co wszakże nie doprowadziło do wydania jej przez D. K. nieruchomości, winna wytoczyć powództwo windykacyjne z art.222§1 kodeksu cywilnego. W sprawie tego rodzaju ustalenie czy wynikający z umowy z dnia 26.07.2007 roku stosunek prawny wygasł czy też istnieje nadal stanowiłoby przesłankę rozstrzygnięcia. Tymczasem powódka nie odzyskawszy nieruchomości objętych umową zawarła kolejną umowę z e S. K., który naruszył posiadanie przez pozwanego nieruchomości.

Po wtóre za oddaleniem wytoczonego przez D. Z. powództwa przemawiała dokonana przez sąd ocena stosunku prawnego zaistniałego na podstawie umowy z 26.07.2007 roku. W świetle treści umowy, z 26.07.2007r., realizowanej bez przeszkód przez ponad cztery lata, została ona zawarta na czas oznaczony wynoszący 10 lat - §2 przy czym z uwagi na treść §3 ograniczającego finansowe powinności biorącego rzecz do używania i pobierania pożytków wyłącznie do świadczenia należności podatkowych i innych ciężarów związanych z nieruchomościami należało uznać, że łączący strony stosunek prawny nie stanowił typowej umowy dzierżawy lecz umowę „bezczyntowego użytkowania”, do której z mocy odesłania z art.708k.c. stosować należy odpowiednio przepisy o dzierżawie. W konsekwencji zastosowanie na podstawie dalszego odesłania z art.694k.c. miała odnosząca się do umów terminowych regulacja z §3art.673k.c. przewidującą możliwość zastrzeżenia w umowie zawartej na czas oznaczony okoliczności uzasadniających wypowiedzenie umowy. Tego rodzaju regulacja została zawarta w §6 umowy z tym, iż wobec niewskazania w kontrakcie okoliczności uzasadniających wypowiedzenie w/w postanowienie jako sprzeczne z art.673§3k.c. oraz terminowych stosunków prawnych należało uznać za nieważne (art.58k.c.).

Nieważność postanowienia z §6 umowy nakazywała w konsekwencji uznanie bezskuteczności dokonanego przez D. Z. i doręczonego pozwanemu 8.12.2011 roku wypowiedzenia stosunku prawnego, który to wbrew twierdzeniu powódki uznać należy za nadal istniejący.

Wobec powyższego stwierdzenia, żądanie pozwu „ustalenia że powódka skutecznie wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy z 26.07.2007r., oraz że od dnia 13.12.2012r. stron postępowania nie łączy stosunek dzierżawy” jako nie odpowiadające stanowi faktycznemu również podlegało oddaleniu.

Mając wskazane okoliczności na względzie sąd na podstawie art.189k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu przeciono na podstawie art.98§i3k.p.c..