

Sygn. akt I C 288/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

**Protokolant: staż. D. W.**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 r. w G. sprawy

z powództwa Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 2.400,-(dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 288/14

## UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wystąpił przeciwko pozwanemu Gminie M. G. z powództwem o ustalenie, że umowa dzierżawy zawarta w dniu 23 listopada 1992 r. pomiędzy powodem jako dzierżawcą, a pozwanym jako wydzierżawiającym jest nieważna. W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że zawartą w formie aktu notarialnego umową z dnia 30 października 1992 r. oddano jemu do odpłatnego korzystania część znajdującego się przy ul. (...) w G. mienia likwidowanego Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G., bez gruntów. Jednakże – zgodnie z przepisami ustawy z 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych – zdaniem powoda umowa ta powinna dotyczyć całego mienia likwidowanego przedsiębiorstwa, a więc umowa dzierżawy dotycząca gruntów położonych przy ul. (...) w G. była nieważna, jako zawarta z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego prawa.

Powód wskazał też, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności tej umowy „przede wszystkim” dla wykazania charakteru posiadania wskazanych powyżej gruntów – podnosząc, że gdyby nie były one objęte umową dzierżawy, a umową o oddanie do odpłatnego korzystania zorganizowanej części mienia – jak być powinno – to powód nabyłby już ich własność.

Jednakże w dalszym toku postępowania, w swoim piśmie procesowym datowanym na 22 września 2014 r., powód stwierdził – wskazując dodatkowo, iż jest to okoliczność bezsporna – że powołaną umową z dnia 30 października 1992 r., zawartą w formie aktu notarialnego, nastąpiło przekazanie na jego rzecz wszystkich składników likwidowanego Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G., w tym gruntów, a do uregulowania pozostała jedynie kwestia odpłatności za korzystanie z nich, zgodnie z §18 wskazanej umowy notarialnej. Powód podał też, że umowa dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. stanowi integralną część aktu notarialnego z dnia 30 października 1992 r., jednakże pominięcie przy jej zawieraniu formy prawnej aktu notarialnego stanowi o jej nieważności, co jednak nie przekreśla możliwości użytkowania przez powodową spółkę samego gruntu. Powód stwierdził również, że wskazana umowa notarialna z 30

października 1992 r. regulowała wszelkie postanowienia, za wyjątkiem wysokości opłaty za grunt, która jednak została określona uchwałami Rady Miasta G..

Powód twierdził również, że jedna z osób podpisujących umowę w imieniu pozwanego, nie była do tego umocowana, zatem i z tego względu kwestionowana umowa dzierżawy z 23 listopada 1992 r. jest z mocy prawa nieważna.

Podczas rozprawy w dniu 18 listopada 2015 r. przesłuchiwany w charakterze strony przedstawiciel powoda wskazał w szczególności, że poprzez stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. chciałby wykazać, że zgodnie z przepisami prawa przysługuje mu prawo nabycia użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), której powołana umowa dzierżawy dotyczyła. Stwierdził również, iż niewątpliwym jest, że prawo do korzystania z gruntu powód uzyskał na podstawie aktu notarialnego z dnia 30 października 1992 r. Dalej, podczas tej samej rozprawy, podał jednak ponadto, że interes prawny powodowej spółki w niniejszym postępowaniu wynika z zamiaru dochodzenia dokończenia procesu prywatyzacji, który się nie zakończył – powodowa spółka zamierza domagać się przeprowadzenia procesu prywatyzacji zgodnie z przepisami prawa i w tym celu dąży do uznania umowy dzierżawy za nieważną.

Pozwany w odpowiedzi na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości wskazał, że kwestionowana przez powoda umowa, zawarta pierwotnie na okres 10 lat, została milcząco przedłużona i obowiązywała dalej po 2002 r., aż do roku 2007, kiedy to została przez Gminę M. G. wypowiedziana. Podniósł, że uznając wyrokiem wydanym dnia 28 lipca 2006 r. w sprawie (...), iż umowa ta obowiązuje pomiędzy stronami na dotychczasowych zasadach, (...) przesądził jednocześnie o dopuszczalności jej zawarcia. Pozwany wywiódł ponadto, że powód nie podał podstawy prawnej świadczącej o nieważności kwestionowanej przez siebie umowy dzierżawy. Kolejno pozwany podniósł, że stwierdzenie strony powodowej, jakoby umowa notarialna o oddanie składników majątkowych przedsiębiorstwa (...) w G. musiała obejmować całe mienie tego przedsiębiorstwa, nie wynika z żadnego przepisu prawa, natomiast art. 37 ust. 1 pkt 3 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych posługuje się pojęciem przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części. Podkreślił również, że umowa dzierżawy z 23 listopada 1992 r. nie stanowiła elementu procesu prywatyzacyjnego. Pozwany ponadto powołał się na uchwałę (...) G. z dnia 23 lipca 1992 r. w sprawie otwarcia likwidacji w Przedsiębiorstwie Budownictwa (...) w G. w celu prywatyzacji, zgodnie z którą otwarcie likwidacji tego przedsiębiorstwa nastąpiło w celu oddania części (a nie całości) jego mienia do odpłatnego korzystania.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy (...) G. z dnia 23 lipca 1992 r., z dniem 1 sierpnia 1992 r. otwarto (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G. w celu oddania – na podstawie umowy leasingowej zawartej na czas oznaczony – części jego mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania spółce pracowniczej.

/dowód: (...) G. z dnia 23 lipca 1992 r. – k. 77-78/

Wedle treści zapisów umowy z dnia 30 października 1992 r., zawartej w formie aktu notarialnego, pozwany oddał powodowi do odpłatnego korzystania:

- środki trwale ruchome, przedmioty nietrwałe i materiały ujęte w protokole zdawczo-odbiorczym – na okres lat 5 (§4 ust. 1 i 3 oraz §9 umowy);
- budynki i budowle położone w G. przy ul. (...), posadowione na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną ewidencyjnie numerem 75/60, mającej powierzchnię 12.363 m<sup>2</sup>, a ponadto budynki i budowle położone w G. przy ul. (...), znajdujące się na części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), mającej powierzchnię 2.480 m<sup>2</sup> – na okres 10 lat (§12 oraz § 9 umowy).

Stosownie do §4 ust. 3 tej umowy, po upływie wskazanego okresu 5-letniego nastąpić miało przejście prawa własności składników mienia oddanych do odpłatnego korzystania na ten okres czasu. Natomiast zgodnie z §14 ust. 3 powołanej umowy, w razie zaistnienia warunków przejścia przez powoda mienia określonego w §12 umowy (oddanego do odpłatnego korzystania na okres 10 lat), strony miały dokonać odrębną umowa przeniesienia własności. Ponadto,

w § 18 umowy, strony ustaliły, iż „za korzystanie z gruntów wymienionych w §12” powód będzie uiszczał czynsz dzierżawny, zgodnie z zasadami ustalonymi odrębną umową, według stawek obowiązujących w mieście G..

/dowód: umowa notarialna z dnia 30 października 1992 r., rep. (...) J. T. prowadzącej (...)w G. – k. 11-18/

W dniu 23 listopada 1992 r. pozwany, reprezentowany przez M. S. i T. L., zawarł z powodem w formie zwykłej pisemnej umowę dzierżawy. Wedle zapisów tej umowy pozwany oddał powodowi w dzierżawę – na okres od 1 października 1992 r. do 30 września 2002 r. – zabudowanego terenu o łącznej powierzchni 12.363 m<sup>2</sup>, znajdującego się w G. przy ul. (...) i stanowiącego działkę gruntu nr (...).

/dowód: umowa dzierżawy – k. 19-21/

(...)G. z dnia 23 lutego 1994 r., z dniem 31 grudnia 1993 r. Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) w G. uznano za zlikwidowane.

/dowód: (...) G. z dnia 23 lutego 1994 r. – k. 79/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne ustalone zostały na podstawie powołanych w poprzedzającej części niniejszego uzasadnienia dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane co do ich autentyczności, ale też nie budziły w tym zakresie wątpliwości Sądu. Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż Sąd nie przesądzał w niniejszym postępowaniu w oparciu o te dokumenty odnośnie zgodnego zamiaru stron co do przedmiotu umowy notarialnej z dnia 30 października 1992 r. ani też umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. Ze względu na brak interesu prawnego w domaganiu się przez powoda ustalenia nieważności ostatej z powołanych czynności prawnych byłoby to bowiem w okolicznościach niniejszej sprawy bezprzedmiotowe.

Co do zeznań przesłuchanych w sprawie świadków nie wniosły nic do sprawy. Podstawą oddalenia powództwa stanowiło bowiem stwierdzenie braku po stronie powodowej interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie, zaś zeznania świadków nie dawały podstaw do poczynienia ustaleń w przedmiotowym zakresie.

Powód domagał się uznania powołanej umowy dzierżawy za nieważną. Żądanie to w ujęciu procesowym podlega zakwalifikowaniu jako dotyczące ustalenia nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 k.p.c. W myśl tego przepisu powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli ma w tym interes prawny. Unormowanie to ma charakter materialnoprawny, jako że interes prawny stanowi merytoryczną przesłankę powództwa o ustalenie ((...) W okolicznościach niniejszej sprawy niewykazanie przez powoda interesu prawnego skutkuje oddaleniem powództwa, bez badania kwestii ważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r.

Celem wykazania, że przysługuje mu interes prawny w dochodzeniu zgłoszonego w niniejszym postępowaniu żądania, powód powinien był wykazać, że oczekiwane przezeń rozstrzygnięcie wywoła między stronami skutki, w następstwie których sytuacja prawna stron zostanie określona w sposób jednoznaczny, eliminując zarazem niebezpieczeństwo naruszenia określonych praw powoda w przyszłości. Innymi bowiem słowy interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli w następstwie wydania prawomocnego wyroku powód uzyska zabezpieczenie jego prawnie chronionych interesów – wobec definitywnego zakończenia istniejącego między stronami sporu lub poprzez prewencyjne zapobiegnięcie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Potrzeba uzyskania ochrony prawnej lub usunięcia zagrażającej prawom powoda niepewności co do istnienia prawa lub stosunku prawnego musi mieć przy tym charakter obiektywny, co oznacza, że świadczy o niej jedynie takie naruszenie lub zagrożenie sfery prawnej powoda, które ma charakter rzeczywisty (...)

Wykazanie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. uzależnione jest także od stwierdzenia, iż powód nie może na innej drodze osiągnąć w pełni ochrony swoich praw. Istnienie interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. należy oceniać w kontekście utrwalonego w judykaturze stanowiska, że nie zachodzi on, gdy powód może dochodzić ochrony swoich praw w inny sposób, skutkujący definitywnym przesądzeniem o przysługujących mu uprawnieniach i jednoznaczny usunięciem stanu zagrożenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 czerwca 1997 r.,...)

Powoda występującego z powództwem o udzielenie ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. obciąża – zgodnie z art. 6 k.c. – obowiązek wykazania faktów uzasadniających interes prawny.

Warunkiem zatem uzyskania ochrony było wykazanie przez stronę powodową konkretnego interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie żaden z przytoczonych przez powoda argumentów nie przemawia za przyjęciem, że ma on interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r.

W pozwie powód twierdził, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy dla wykazania charakteru posiadania objętych nią gruntów, wskazując jednocześnie, że gdyby nie były one objęte umową dzierżawy, a umową o oddanie do odpłatnego korzystania zorganizowanej części mienia – jak w jego ocenie być powinno – to nabyłby już ich własność. W dalszym toku postępowania powód zmienił jednak prezentowaną pierwotnie koncepcję. Stwierdził mianowicie, iż powołaną umową z dnia 30 października 1992 r., zawartą w formie aktu notarialnego, nastąpiło przekazanie na jego rzecz wszystkich składników likwidowanego Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G., w tym gruntów. W tym zakresie stanowisko strony powodowej pozostało niezmiennie. Powód twierdził też, że poprzez stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. zamierza wykazać, iż przysługuje mu prawa nabycia użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...). Kolejno podał ponadto, że jego interes prawny wynika z zamiaru dochodzenia dokończenia procesu prywatyzacji, który się nie zakończył, i w tym celu dąży do uznania umowy dzierżawy za nieważną. Co jako istotne wymaga podkreślenia, powód twierdził, iż umowa dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. jest nieważna z uwagi na naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w związku z nieprawidłową reprezentacją Gminy M. G. przy jej zawieraniu.

Odnosząc się do powyższego, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż ewentualne ustalenie przez Sąd w niniejszym postępowaniu nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. nie byłoby bynajmniej równoznaczne z ustaleniem, że grunty te powód objął w posiadanie na podstawie umowy notarialnej z dnia 30 października 1992 r. Nieważności umowy dzierżawy wedle twierdzeń pozwu powód upatrywał bowiem w naruszeniu bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i nieprawidłowej reprezentacji pozwanego przy jej zawarciu.

Należy też w tym kontekście podkreślić, iż w razie, gdyby umowa dzierżawy zawarta została pomimo wcześniejszego oddania objętych nią gruntów do odpłatnego korzystania powodowi na podstawie wskazanej umowy z dnia 30 października 1992 r., to z tego względu umowa dzierżawy nie byłaby nieważna, a bezskuteczna.

W każdym razie ewentualne stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. z uwagi na podane przez powoda przyczyny nie implikowałoby w żadnym razie przesądzenia, że władztwo nad tymi gruntami powód uzyskał na podstawie umowy notarialnej z dnia 30 października 1992 r. W celu wykazania takiego charakteru posiadania objętych kwestionowaną umową gruntów, powód mógłby natomiast wystąpić ze stosownym powództwem, dotyczącym treści umowy z dnia 30 października 1992 r., które bez wątpienia, w kontekście twierdzeń tej strony procesu zmierzających do wykazania przysługiwania interesu prawnego w niniejszym postępowaniu, byłoby powództwem dalej idącym.

Niezależnie od powyższego należy wskazać – w związku z twierdzeniem powoda, że grunty objęte umową dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. zostały mu oddane do odpłatnego korzystania na podstawie powołanej umowy zawartej w formie aktu notarialnego – iż w celu ewentualnego skorzystania z uprawnienia przewidzianego w §14 ust. 3 umowy

notarialnej z dnia 30 października 1992 r. powód mógłby co do zasady wystąpić z powództwem o nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości, i to w tym procesie podlegałaby ustaleniu kwestia podstawy, na jakiej objął on przedmiotowe grunty w posiadanie. Oczywiście w postępowaniu tym powód musiałby wykazać wszystkie przesłanki skutecznego ubiegania się o przejęcie tego mienia.

Niemniej powód wywodził również, że poprzez ustalenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. zamierza wykazać, iż przysługuje mu prawa nabycia użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...). Twierdzenie to pozostaje w oczywisty sposób w ścisłym związku z przekonaniem powoda, iż grunt ten objął on we władanie na podstawie umowy notarialnej z dnia 30 października 1992 r. Tym samym, o ile kwestia ta nie byłaby możliwa do ustalenia we właściwym postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego, powód winien raczej domagać się ustalenia w postępowaniu sądowym, że posiadanie nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 75/60 uzyskał on na podstawie umowy z dnia 30 października 1992 r. Samo bowiem ewentualne stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy ze względu na jej sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa nie byłoby jeszcze równoznaczne z ustaleniem, że objęty nią grunt powód objął we władanie w oparciu o akt notarialny z 30 października 1992 r. Ponadto – przede wszystkim – co wymaga w tym miejscu zaakcentowania, powód w żaden sposób nie wykazał, by dla przyjęcia, że przysługuje mu prawo nabycia użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), konieczne było ustalenie właśnie nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r. To na nim jednak spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie.

Powód nie udowodnił też swojego stwierdzenia, jakoby proces prywatyzacji Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G. faktycznie się nie zakończył, oraz by w celu jego dokończenia niezbędne było ustalenie w niniejszym postępowaniu nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r.

W tym stanie rzeczy, mając na względzie brak podstaw pozwalających na ustalenie istnienia po stronie powoda interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy z dnia 23 listopada 1992 r., Sąd w punkcie I, działając na podstawie art. 189 k.p.c. a contrario w zw. z art. 6 k.c. a contrario powództwo oddalił.

O kosztach niniejszego postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, ustalone na podstawie §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

G.,(...)

(...)

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G., (...)

(...)