

Sygn. akt: I C 51/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Bytowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wiesław Sługiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Anna Jungto – Stępnakowska

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 roku na rozprawie sprawy

z powództwa H. P.

przeciwko Gminie T.

o:

a. ustalenie wypowiedzenia z dnia 10.01.2014 roku umowy z dnia 04 grudnia 2002 r. za **bezskuteczne**, a także ewentualnie

b. uznanie zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, za **nieważny z mocy prawa**

1. oddalić powództwo co do głównego żądania pozwu ustalenia wypowiedzenia z dnia 10.01.2014 roku umowy z dnia 04 grudnia 2002 r. za bezskuteczne;

2. oddalić powództwo co do żądania ewentualnego dotyczącego uznania zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, za nieważny z mocy prawa;

3. nie obciążać powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie pozwanej.

Sygn. akt I C 51/15

## UZASADNIENIE

Powódka **H. P.** wystąpiła z pozwem:

- uznanie, że wypowiedzenie umowy użytkowania części działki ewidencyjnej nr (...) – dokonane przez pozwanego – **jest bezskuteczne**; następnie zmodyfikowała swoje stanowisko w ten sposób, że obok żądanego dotychczas uznania za bezskuteczne wypowiedzenia umowy z dnia 04 grudnia 2002 r.,
- zgłosiła roszczenie ewentualne (w trybie art. 191 k.p.c.), wnosząc o uznanie zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, za **nieważny z mocy prawa**.

Wskazała, iż sporna umowa została podpisana w wyniku korzystnych dla powódki orzeczeń sądowych, kończących szereg sporów pomiędzy stronami o ustalenie i wydanie nieruchomości, w posiadanie których powódka weszła na podstawie ustawy Karta Nauczyciela, a które to spory toczyły się w 2000 i 2001 r. przed Sądem Okręgowym w Słupsku i Sądem Pracy w C.. Umowa ta została sporządzona przez Gminę T., a zamieszczenie spornego zapisu §4 pkt 2 tej umowy – na zgłoszone wątpliwości powódki – wytłumaczono jako zapis pro forma, wyłącznie na potrzeby akceptacji tej umowy przez radę gminy. Dodała, że przed podpisaniem umowy przez powódkę, została ona solennie zapewniona przez wójta, iż ten zapis umowy nigdy nie będzie wykorzystany przez gminę. To zapewnienie i promesa co do sprzedaży jej nawet o, 36 ha gruntu w tym działki nauczycielskiej oraz chęć ugodowego zakończenia sprawy, skłoniły powódkę do podpisania umowy w istniejącym kształcie.

Zgodnie z treścią art. 56 ustawy Karta Nauczyciela, nauczycielowi zatrudnionemu na terenie wsi przysługuje prawo do otrzymania działki gruntu szkolnego, przy czym uprawnienie do otrzymania działki szkolnej wiąże się jedynie z faktem zatrudnienia w szkole, która jest położona na terenie wiejskim. Stanowisko konsekwentnie zajmowane przez Ministerstwo Edukacji Narodowej wskazuje, że przepis ten kreuje prawo podmiotowe po stronie nauczyciela, podlegające ochronie sądowej.

Brak dostatecznej jasności art. 56 Karty Nauczyciela nie może skutkować jego nieprzebraniem względnie pomijaniem tej normy; niewątpliwie jest to *lex specialis*, wobec ogólnych przepisów k.c. o zobowiązaniach umownych. W ocenie powódki w tego typu sporach należy posiłkowo stosować odpowiednie przepisy prawa pracy i cywilnego. Niewątpliwie podkreślić należało, iż organ gminy nie ma pełnej swobody w kształtowaniu przedmiotowych uprawnień względem nauczyciela, a w szczególności w zakresie ich trwania. Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią albo w skutek niewykonywania przez lat dziesięć. Oznacza to, że pozwany nie może pozbawić powódki jej prawa użytkowania działki, gdyż korzysta ona z wzmożonej ochrony prawnej.

Powódka nie kwestionowała prawnej możliwości zawarcia umowy pomiędzy nauczycielem a gminą dla wykonania celu, o jakim mowa w normie art. 56 Karty Nauczyciela, jednak zdecydowanie zakwestionowała możliwość umieszczenia zapisu zezwalającego na rozwiązanie tej umowy w drodze wypowiedzenia przez jedną ze stron – jako rażąco spornego z treścią powyższej normy dlatego też powódka – obok uznania dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia za bezskuteczne wnoszą w ramach żądania ewentualnego, o uznanie zapisu §4 pkt. 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r. za nieważny z mocy prawa. Twierdzenie nieważność z mocy prawa oparte zostało o przepis art. 56 Karty i art. 60 Karty Nauczyciela. Żądanie zmodyfikowane sprowadza się do tego, że w pierwszej kolejności Sąd powinien badać pierwotne żądanie, a w wypadku gdyby okazało się bezskuteczne to dopiero badać drugie, ewentualnie zgłoszone pismem k -104-105.

W obu przypadkach podstawą prawną żądań był art. 56 Karty Nauczyciela, a pierwotne żądanie było konsekwencją poglądu, że art. 56 nie przewidywał możliwości wypowiedzenia. Prawo, które przewiduje, ma charakter niezbywalny, dożywotni. Możliwość - przewidziana w umowie wypowiedzenia powódce umowy o grunt – okazała się po prostu sprzeczna z art. 56 Karty Nauczyciel dlatego nie można było wypowiedzieć tej umowy powódce. Powołała się na art. 5 k.c.

Przepisy art. 56 i 60 Karty Nauczyciela są przepisami szczególnymi – *lex specialis* – w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego i dlatego zawarcie w umowie z dnia 4.12.2002 r. klauzuli, że pozwanemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy użytkowania działki gruntu jest bezskuteczne, albowiem z przepisów wynika, że prawo do użytkowania działki nauczyciel zachowuje po przejściu na emeryturę praktycznie dożywotnio. Użytkowanie działki jest klasycznym przykładem świadczenia w naturze i dotyczy tylko nauczycieli, a wartość świadczenia, jakie nauczyciel może otrzymać z użytkowania działki w przypadku, jeżeli sam zrzeknie się jej użytkowania, wchodzi do ustalenia wysokości emerytury (art. 88 ust 2 Karty Nauczyciela).

Pozwana **Gmina T.** wniosła o oddalenie powództwa. Podkreśliła, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Sporne pozostaje tylko i wyłącznie czy możliwym jest wypowiedzenie przez organ prowadzący szkołę, w tym wypadku gminę T., umowy przekazania gruntu szkolnego lub innego do użytkowania nauczycielowi i jego rodzinie. Powódka

powołuje się na bezwzględną nieważność wypowiedzenia takiej umowy, ewentualnie na jego bezskuteczność. Pozwana podkreśliła, iż powódka podpisała, a więc wyraźnie zaakceptowała umowę, w której treści zawierały się jednoznaczne zapisy dotyczące jej wypowiedzenia. Umowa nie była zawarta na czas określony, a więc przyjąć należało, iż była zawarta na czas nieokreślony mimo braku wyraźnego zapisu w tym zakresie.

Żaden przepis prawa nie uprawnia do przyjęcia, iż zamieszczenie w umowie przekazania nauczycielowi prawa użytkowania gruntu szkolnego do użytkowania na czas nieokreślony klauzuli dotyczącej wypowiedzenia jest nieważne z mocy samego prawa i umowa taka nie może być wypowiedziana przez przekazującego grunt. Generalną zasadą jest, iż nie podlegają wypowiedzeniu umowy zawarte na czas określony, chyba że w umowie strony zastrzegą przypadki wypowiedzenia takiej umowy. Zgodnie z art. 56 ust. 1 Karty Nauczyciela nauczyciel zatrudniony na terenie wsi ma prawo otrzymać do osobistego użytkowania i jego rodziny działkę gruntu szkolnego. Przepisy art. 56 ust. 1 i 2 Karty Nauczyciela mówią więc wprost o uprawnieniu, z którego nauczyciel może skorzystać, o ile tego chce, a nie o obowiązku organu prowadzącego szkołę. Ponadto przepisy mówią, że z uprawnienia takiego nauczyciel może skorzystać, o ile taka możliwość istnieje, co przejawia się w posiadaniu stosownych gruntów (wniosek z art. 56 ust. 2 karty nauczyciela). Przepisy dopuszczają więc sytuacje, iż nie będzie gruntu szkolnego dla nauczyciela, a organ prowadzący szkołę, w tym wypadku gmina, nie będzie miał możliwości przekazania innego gruntu, co spowoduje, że nauczyciel z uprawnienia nie skorzysta. Brak możliwości utrzymywania gruntu dla nauczyciela może mieć także charakter następczy, tzn. mogą pojawić się inne priorytety jednostki samorządu terytorialnego (drogi, infrastruktura), które spowodują, iż działka może zostać nauczycielowi odebrana. Nauczyciel ponadto sam może z takiej możliwości zrezygnować, a więc wypowiedzieć umowę przekazania. Powódka nie dopuszczała sytuacji losowych, gdy działka gruntu - przekazana nauczycielowi - będzie niezbędna np. w związku z zadaniami własnymi jednostki samorządu terytorialnego. Potencjalnie może dojść do sytuacji, gdy nauczyciel zrzeknie się uprawnienia, a nie zrzekną się go pozostali członkowie rodziny. W takiej sytuacji, zgodnie z rozumowaniem powódki umowa - w stosunku do pozostałych członków rodziny - także nie mogłaby być wypowiedziana, a przeczy to przecież sensowi ustawy Karta Nauczyciela, z którego wynikają przede wszystkim uprawnienia dla nauczycieli. Odnośnie argumentacji uzasadniającej żądanie powódki, opartej na treści art. 88 ust. 2 karty nauczyciela to jest ona wprost sprzeczna z treścią wskazanego artykułu. Przepis ten dotyczy więc tylko i wyłącznie ustalenia podstawy emerytury lub renty dla nauczyciela (nie jego rodziny, która wraz z nim jest uprawniona do gruntu szkolnego) oraz wspomina o tym, że nauczyciel może nie korzystać z uprawnienia wynikającego z art. 56 Karty Nauczyciela. Artykuł ten nic nie wspomina o tym, że niekorzystanie z uprawnienia musi wynikać tylko i wyłącznie ze zrzeczenia się nauczyciela, a nie np. z wypowiedzenia mu umowy przez przekazującego grunt.

Odnośnie naruszenia zasad współżycia społecznego, pozwana wskazuje, iż wypowiedzenie umowy o przekazanie gruntu szkolnego wiąże się z inwestycją w budowę domu mieszkalnego. Jednostki samorządu terytorialnego mają obowiązek wspierania i realizowania takich inwestycji albowiem do ich zadań własnych należy dbanie o mieszkalnictwo. Powódka ma zaś możliwość rozliczenia nakładów na cudzej rzeczy, o ile takie poniosła.

Przepisy art. 56 Karty Nauczyciela odróżniają grunty szkolne od innych gruntów gminnych. Powódce został przyznany grunt gminny, który może być jej odebrany, o ile dopuszcza to zawarta pomiędzy stronami umowa.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje.**

Powódka z zawodu była nauczycielką. Pracowała w T. i P. w tym charakterze od 1958 r. do czasu przejścia na emeryturę w 1999 r. Każdy nauczyciel zatrudniony w tym okresie w Gminie T. miał tzw. działkę nauczycielską. Działkę nauczycielską w P. powódka dysponowała od 1958 roku i użytkowała ją do dnia zamknięcia rozprawy w tej sprawie

[dowody: bezsporne, por. też k – 201 – 202 zeznania powódki H. Z. P.].

W 1999 r. pozwana wypowiedziała jej umowę użytkowania w związku ze sporem na tle nabycia lokalu mieszkalnego, w którym mieszkała do dnia zamknięcia rozprawy w tej sprawie. W efekcie strony wiodły spór przed Sądem Pracy oraz w sprawie cywilnej Sądu Rejonowego w Bytowie o sygn. I C 96/97, która została zakończona prawomocnie wyrokiem Sądu Okręgowego w Słupsku (IV Ca 427/00) wydanym na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w

Bytowie z dnia 29 października 1997r., sygn. akt IC 96/97: 1- zmienia zaskarżony wyrok, w ten sposób, że zobowiązuje pozwaną Gminę T. do złożenia oświadczenia woli o:

a- ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku nr (...) we wsi P., Gmina T. o powierzchni użytkowej 143,67 m<sup>2</sup>, składającego się z trzech pokoi o powierzchni 16,62m<sup>2</sup> 13,36m<sup>2</sup> i 24,66m<sup>2</sup> kuchni o powierzchni 14,88m<sup>2</sup> łazienki o powierzchni 3, (...), korytarza o powierzchni 7,90m<sup>2</sup> wraz z przynależnościami w postaci dwóch piwnic o łącznej powierzchni 35,8m<sup>2</sup> murowanego budynku gospodarczego o powierzchni 27,01m<sup>2</sup> i dwóch pomieszczeń na poddaszu o łącznej powierzchni 18,2m<sup>2</sup>,

b- przeniesieniu własności opisanego w punkcie 1 pkt „a” lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy – powódki H. P. wraz z udziałem wynoszącym 70/100 ( siedemdziesiąt setnych ) w niewydzielonych częściach we współwłasności wspólnych części budynku oraz udziałem w 70/100 częściach we współwłasności działki gruntu, oznaczonej w ewidencji gruntu **numer 6**, o powierzchni 1,45 ha, położonej we wsi P., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą k.w. nr 22 473, za cenę 33 999 (trzydzieści trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć )zł.

[dowody: k – 298 akt I C 96/97 SR w Bytowie – wyrok SO w Słupsku].

W ten sposób obie strony stały się współwłaścicielami nieruchomości objętej działką ewidencyjną numer (...) po realizacji orzeczenia w postaci umowy notarialnej.

Strony zawarły notarialną umowę z dnia 14. 11. 2002 r. zniesienia współwłasności nieruchomości w wyniku której strony nabyły – po podziale działki ewidencyjnej numer (...) – na wyłączną własność:

- obszar działek ewidencyjnych numer (...) - pozwana Gmina T.,
- obszar działki ewidencyjnej numer (...) - powódka H. P..

[dowody: k – 2-10, k – 13, k – 17-18, k – 19 akt k.w. SL1B/00027872/1, k – 169 -170 odpis księgi wieczystej k.w. nr akt k.w. SL1B/00027872/1 – vide! podstawy wpisu nr 1) oraz 2), k – 2-6, 14-16, k - 23, k – 29, k - 40-44, k – 48-50, k – 53, k – 57, k – 58 akt k.w. nr (...), k – 201 – 202 zeznania powódki H. Z. P. ].

Umowa, na podstawie której powódka otrzymała od Gminy grunt w użytkowanie, została zawarta po umowie notarialnej zniesienia współwłasności. Pierwszy jednak akt notarialny został sporządzony bez udziału Gminy przez notariusza bezpośrednio po ostatniej rozprawie w SO w Słupsku. Warunkiem zniesienia współwłasności – stawianym przez powódkę - było to, aby otrzymała działkę nauczycielską. Chodziło jej o ten grunt, który miała w użytkowaniu od 1958 roku i tak się stało. W tej sytuacji strony zawarły „Umowę przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie” z dnia 04. 12. 2002 r. z powołaniem się na prawną:

- § 1

Zgodnie z art. 56 i art. 60 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 roku – Karta Nauczyciela (Dz.U. 2 1997 roku Nr 56, poz. 357 z późniejszymi zmianami) Wójt przekazuje Pani H. P. **w osobiste użytkowanie na czas nieokreślony** 1.295 m<sup>2</sup> użytków rolnych z działki nr (...) w tym: rola kl IV b - 1.206 m<sup>2</sup>, rola kl V - 89m<sup>2</sup>,

- § 2

Za użytkowanie użytków wymienionych w § 1 Pani H. P. opłacać będzie podatek rolny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 listopada 1984 roku o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 roku Nr 94, poz. 431 z późniejszymi zmianami),

- §3

Granice użytków wymienionych w § 1 zostały oznaczone na załączniku stanowiącym integralną część umowy oraz w terenie przez inspektora Urzędu Gminy M. P. – na gruncie w obecności Pani H. P..

- §4

Zastrzega się możliwość rozwiązania umowy przez każdą ze stron:

1. za porozumieniem Stron w dowolnym terminie;
2. za 6-cio miesięcznym okresem wypowiedzenia, jednak z uwzględnieniem czasu wegetacji roślin umożliwiającym ich zbiór.

- §5

W sprawach nie uregulowanych umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Umowa nie zawierała więcej treści normatywnej. Zakres wykonywania umowy zaznaczono na bezspornym na szkicu (załączone szkice do akt przez obie strony).

[ dowody: k – 7 oraz k – 143 umowa, k – 8, k – 146 oraz k - 173 szkic, k – 201 – 202 zeznania powódki H. Z. P. ].

Przedmiotowa umowa przekazania gruntu powódce na części działki ewidencyjne nr (...) zawarta więc została nieco później – w dniu 04. 12. 2002 r. Była następstwem zawartej wcześniej umowy o zniesienie współwłasności nieruchomości z dnia 14. 11. 2002 r.

Pismem z dnia 10. 01. 2014 r. Wójt Gminy T. wypowiedział powyższą umowę z powołaniem się na § 4 pkt 2 umowy co do przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartą w dniu 04 grudnia 2002r. dotyczącą części działki nr (...) o powierzchni łącznej 1.295m<sup>2</sup> położonej w P. z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

[dowody: k – 9 oraz k – 144 wypowiedzenie umowy ].

Gminy przejęły odpowiedzialność za szkoły w 1996 roku i wówczas Gmina T. zarezerwowała grunty dla nauczycieli w rozumieniu Karty Nauczyciela. Przez pewien okres istniało zainteresowanie ze strony nauczycieli co do tego typu gruntów. Po 2000 roku zainteresowanie ze strony nauczycieli zaczęło zanikać i w ocenie Wójta niegospodarnością by było utrzymywanie takiej puli gruntów. Jedyną umową - zawartą na podstawie art. 56 i 60 Karty Nauczyciela – była umowa zawarta z powódką, którą Gmina wypowiedziała. Większość gruntów szkolnych z tego pierwotnego zasobu nadal znajduje się w zasobie gminnym nieruchomości, jedynie sukcesywnie w drodze planów zagospodarowania przestrzennego albo wydawania decyzji o warunkach zabudowy, stopniowo przeznaczają się kolejne grunty pod zabudowę. Obecnie - w tym do dnia zamknięcia rozprawy - Gmina T. nie zawarła żadnej umowy z jakimkolwiek nauczycielem, czy byłym nauczycielem o przekazanie w użytkowanie jakiegoś gruntu szkolnego. Natomiast tego typu umowy zawierała nie na podstawie Karty Nauczyciela, lecz na zasadach ogólnych z innymi mieszkańcami Gminy. We wszystkich tych umowach zamieszczano fragmenty o możliwości ich wypowiedzenia przez obie strony.

[dowody: k – 202 – 203 zeznania Wójta J. K. ]

Pozwana Gmina przyznała także, iż przepisy art. 56 Karty Nauczyciela odróżniają grunty szkolne od innych gruntów gminnych, oraz że powódce został przyznany grunt gminny, który może być jej odebrany, o ile dopuszcza to zawarta pomiędzy stronami umowa

[ dowody: k – 111, k – 204, a także k – 202 – 203 zeznania Wójta J. K.].

Przepisy art. 56 Karty Nauczyciela stanowiły na dzień zawarcia ww. umowy:

- Nauczyciel zatrudniony na terenie wsi ma prawo otrzymać do osobistego użytkowania i jego rodziny działkę gruntu szkolnego.
- 2. Organ prowadzący szkołę **przydziela w miarę możliwości** potrzebny obszar gruntu, o ile grunty szkolne nie wystarczają na realizację uprawnienia określonego w ust. 1, jednak o powierzchni nie większej niż 0,25 ha.

Z regulacji art. 56 Karty Nauczyciela wynikały następujące konsekwencje:

- po pierwsze – Karta Nauczyciela zawiera regulacje *lex specialis* nie tylko w stosunku do przepisów prawa pracy, lecz także w stosunku do innych uregulowań z uwagi na to, że jest to tzw. pragmatyka zawodowa (zapewnienie przywilejów właściwych zawodowi nauczyciela z uwagi na jego specyfikę); regulacja z art. 56 Karty Nauczyciela stanowi *lex specialis* do ustawy samorządowej i innych dotyczących mienia gminnego w tym ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami w zakresie gospodarowania gruntami szkolnymi.
- po drugie – charakter Karty Nauczyciela musi przez to rzutować na podejście interpretacyjne przepisów art. 56 i 60 tej ustawy w powiązaniu z uregulowaniem z art. 88 ust. 2 Kraty Nauczyciela i to w taki sposób, iż ustawa ta stwarza prawo podmiotowe o charakterze osobistym i obligacyjnym do otrzymania i użytkowania gruntu; nie jest to prawo rzeczowe albowiem - co jest ustalone w orzecznictwie i doktrynie prawa – w Polsce obowiązuje numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych, tj. zamknięty ustawowy katalog i ustawa nie wyłączyła tego prawa nauczycieli do tego katalogu, umową stron uczynić tego nie można – arg. z art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 244 § 1 i 2 k.c., w ocenie Sądu Rejonowego wykluczone jest stosowanie w drodze analogii (nawet odległej) przepisów o służebności osobistej do stosunku prawnego powstałego w oparciu o przepisy prawne art. 56 Karty Nauczyciela z uwagi chociażby na różną naturę i konstrukcję – prawo obligacyjne skuteczne jest *inter pares* (między tylko stronami), a prawa rzeczowe *erga omnes* (wobec wszystkich), przepisy konstrukcyjne służebności mają charakter bezwzględnie obowiązujący, w wypadku art. 56 Karty nauczyciela w zasadzie brak jest ustawowej konstrukcji poza określeniem maksymalnie dopuszczalnego obszaru 0,25 ha, a tym samym ustawa nie przesądza wprost *m. in.*, czy taka umowa może być zawierana na czas określony, czy nieokreślony, jedynie z natury tego typu stosunku prawnego wnosić można, iż tego typu umowę powinno zawierać się a czas nieokreślony (tylko bowiem planowanie gospodarowania na nieruchomości rolnej w okresach wieloletnich ma sens logiczno-ekonomiczny i w tym przypadku strony zawierając umowę w dniu 04. 12. 2002 r. to uwzględniły),
- po trzecie – żadna norma ustawowa nie wymaga, aby grunt, o którym mowa w art. 56 Karty Nauczyciela, był w jakikolwiek sposób uprawiany, wypasany, czy w jakikolwiek inny sposób wykorzystywany; wynika z tego prosty wniosek, iż zdaniem ustawodawcy taki grunt nauczycielski może nawet leżeć odłogiem; te kwestie są zupełnie indyferentne z punktu widzenia ustawy oraz tej konkretnej sprawy mimo, iż mogą budzić emocje w lokalnej społeczności zwłaszcza wewnętrznie skonfliktowanej; zeznania świadków przesłuchanych na wniosek Gminy nie wniosły w zasadzie nic merytorycznego do sprawy,
- po czwarte – ustawa pozostawiła woli nauczyciela, czy chce z takiego uprawnienia skorzystać, czy też nie – por. kwestia do uwzględnienia przy obliczaniu wysokości świadczenia zusowskiego,
- po piąte – z elementarnych zasad tworzenia prawa wynika logiczna konkluzja, iż jeżeli jedna strona z mocy prawa uzyskuje prawo, to z drugiej strony w ramach tego samego stosunku prawnego ustawa zawsze nakłada na kolejnego adresata normy prawnej obowiązek określonego zachowania pozwalającego na realizację powyższego uprawnienia, tzw. korelacja praw i obowiązków stron danego stosunku prawnego, tj. realizacja uprawnienia jednej strony wymaga koniecznego zachowania drugiej strony (często strony danego stosunku prawnego zwłaszcza złożonego występują względem siebie w podwójnej roli i dłużnika, i wierzyciela),
- po szóste - skoro nauczyciel zatrudniony na terenie wsi posiadał ww. prawo do objęcia i użytkowania gruntu, to oczywiście jest z logicznego chociażby punktu widzenia - wbrew stanowisku pozwanej – iż Gmina P. została tym samym ustawowo obciążona obowiązkiem dostarczenia takiego gruntu o powierzchni nie większej niż 0,25

ha i prowadzenia z mocy art. 56 Karty Nauczyciela w tym celu zasobu gruntów szkolnych, czyli przeznaczonych do realizacji tego celu; kwestia podniesiona przez Wójta, iż w wyniku zanikającego zainteresowania nauczycieli w Gminie T. po 2000 r. tego typu gruntami, niegospodarnością by było utrzymywanie takiej puli gruntów, nie znajduje ustawowego uzasadnienia albowiem ustawa nie upoważniła organów gmin do dokonywania tego typu ocen; Karta Nauczyciela wyraźnie wskazywała na bezwzględną konieczność istnienia takiej puli w każdej gminie z przeznaczeniem dla nauczycieli wiejskich, a w wypadku braku wykorzystywania ich na cele z art. 56 Karty Nauczyciela nie wyłączało to możliwości ich gospodarczego wykorzystania w inny sposób pod warunkiem, iż w wypadku złożenia wniosku nauczyciela/nauczycieli o zawarcie umowy o przydzielenie działki nauczycielskiej istniałaby zawsze możliwość zadośćuczynienia takiemu roszczeniu w granicach rozsądku (np. w ramach miejsca zamieszkania nauczyciela, a nie w innych, zwłaszcza odległych miejscowościach); przepis art. 56 ust. 2 Karty Nauczyciela w sposób wyraźny, jednoznaczny i kategoriyczny zawiera normę prawną o charakterze bezwzględnie obowiązującym gminy, która narzuca obowiązek wyodrębnienia z gminnego zasobu gruntów puli gruntów w postaci szkolnego zasobu nieruchomości tzw. „grunty szkolne” z przeznaczeniem ich „(...) na realizację uprawnienia określonego w ust. 1, jednak o powierzchni nie większej niż 0,25 ha”,

- po siódme – trafnie zauważyła powódka, iż art. 56 ust. 2 Karty Nauczyciela poprzez użycie słowa „**przydziela**” narzucił Gminie T. obligatoryjnie obowiązujące zachowanie, nie podlegające jakemukolwiek wartościowaniu przez adresatów samorządowych tej normy; gdy ustawa używa czasownika w takiej rozkazującej formie przesądza tym samym o charakterze nakazującym i bezwzględnie obowiązującym,
- po ósme – po inne grunty w celu realizacji art. 56 ust. 1 Karty Nauczyciela gminy mogły by sięgać tylko i wyłącznie w sytuacji, gdy stworzono zasób gruntów szkolnych, oraz gdy ten zasób został wyczerpany poprzez przyznanie wcześniej całej jego zawartości innym nauczycielom (emerytom, rencistom lub osobom korzystającym z lub nauczycielskiego świadczenie kompensacyjnego – zwani dalej nauczycielami).

Gminy jako jednostki samorządu terytorialnego od początku istnienia w obecnej formie prawnej (osobowość prawna) – tj. od 27. 05. 1990 r. zostały wyposażone w zasób gruntów – ex lege. Wojewodowie - wydając deklaratywne decyzje administracyjne – stwierdzali, które konkretnie nieruchomości przeszły na własność danej gminy z dniem 27. 05. 1990 r. (poprzednikiem musiał być Skarb Państwa). Wtedy powierzono wójtom na zasadzie wyłączności gospodarowanie mieniem gminnym przy zastrzeżeniu do kompetencji rad gmin określonych kwestii uchwałodawczych. Zasób gruntów szkolnych stał się więc częścią mienia gminnego i od wójta danej gminy zależało, czy i jak będzie zachowywał się z punktu widzenia przestrzegania art. 56 Karty Nauczyciela. Zanik gruntów szkolnych w Gminie T. i wchłonięcie ich przez ogólny gminny zasób nieruchomości spowodował, że najprawdopodobniej zlekceważono uprawnienie powódki z art. 56 Karty Nauczyciela w momencie składania wypowiedzenia umowy z dnia 04. 12. 2002 r. Konsekwencją tego stanu rzeczy okazał się spór zaistniały w tej sprawie. Gdyby Gmina T. taki zasób posiadała, to by mogła w drodze np. porozumienia stron zamienić grunt przeznaczony dla danego nauczyciela do używania. Taki sposób myślenia podyktowany był tym, iż jeżeli ustawa uzależniała prawo do korzystania z takiego gruntu tylko i wyłącznie od woli nauczyciela, to w momencie, kiedy Wójt chciał podjąć decyzję o rozwiązaniu z powódką umowy z dnia 04. 12. 2012 r. w drodze wypowiedzenia, bezwzględnie powinien był zaoferować najpóźniej równoległe inny, podobny obszar z zasobu gruntów szkolnych, a gdyby ten zasób nie wystarczał, to winien był pomyśleć o zaoferowaniu innego gruntu z pozostałego gminnego zasobu nieruchomości. Tylko i wyłącznie w ten sposób można było zapewnić przestrzeganie norm z art. 56 Karty nauczyciela i dokonać jednocześnie skutecznego wypowiedzenia umowy z dnia 04. 12. 2002 r. Gmina T. natomiast jedynie wypowiedziała umowę dążąc do jej rozwiązania [bezsporne]. Tym samym celem wypowiedzenia było nie tylko pozbawienie powódki prawa do korzystania z konkretnego obszaru, tj. części działki ewidencyjnej (...), lecz jednocześnie takie zachowanie pozwanej prowadziło do z góry realizowanego zamiaru pozbawienia powódki ustawowego prawa do gruntu nauczycielskiego – wbrew woli powódki. Przecież jej nie zaoferowano nic w zamian. Wypowiedzenie było więc sprzeczne z ustawą – art. 56 Karty Nauczyciela w tych konkretnych okolicznościach z tego właśnie powodu, a więc - jako czynność prawna jednostronnie prawo kształtująca - było nieważne od samego początku – art. 58 § 1 k.c. (skutek ex tunc). Tym samym konsekwencją musi być

zważenie, iż **umowa z dnia 04. 12. 2002 r. nadal obowiązuje strony albowiem nie została w ogóle wypowiedziana.**

Nie sposób było zaakceptować podejścia Gminy T., iż nie przydzielono powódce gruntu zamiennego, gdyż nie wystąpiła z wnioskiem o to. To powinnością pozwanej Gminy – autorką spornego wypowiedzenia – jako adresatowi normy z art. 56 Karty Nauczyciela – było zaproponowanie gruntu lub (do wyboru) gruntów zastępczych, skoro zdecydowała się na rozwiązanie umowy z dnia 04. 12. 2002 r. Konkludując w demokratycznym państwie prawa Gmina T. nie może przestrzegać jednych obowiązków ustawowych, a innych nie.

W ocenie Sądu Rejonowego trafny był wywód pozwanej, iż umowy na czas określony nie podlegają wypowiedzeniu, natomiast zawierając umowy zawarte na czas nieokreślony strony mogą przewidzieć możliwość wypowiedzenia. Bezsporne było to, że umowa z dnia 04. 12. 2002 r. była umową zawartą na czas nieokreślony, a więc dopuszczalne było to, aby strony przewidziały możliwość jej wypowiedzenia. Pod tym względem wywody powódki zmierzające do obalenia § 4 pkt 2 tej umowy jako nieważnego albo z powodu sprzeczności z art. 56 ust. 1 i 2 Karty Nauczyciela albo z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego były oczywiście chybione zwłaszcza, że strona powodowa nie skonkretyzowała żadnej zasady współżycia społecznego, która by przemawiała za stawianą przez nią tezę – arg. z art. 58 § 1 i 2 k.c.

Pozwana Gmina podniosła, że nie kwestionowała posiadania przez powódkę prawa do wystąpienia z żądaniem o przydzielenie działki gruntu szkolnego lub zastępczego, ale zakwestionowała okoliczność, że raz przydzielona działka przysługuje jej do śmierci (ten sam obszar). Z tym poglądem prawnym – zdaniem Sądu Rejonowego – oczywiście należało się zgodzić. Zauważyć bowiem należało, iż w praktyce życia codziennego mogłyby pojawić się potrzeby pozyskania gruntów pod budowę np. autostrady, lotniska albo na inne ważne cele publiczne. Brak możliwości rozwiązania umowy uniemożliwiłby prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej nawet o znaczeniu ponadregionalnym. Nie do zaakceptowania więc była propozycja powódki, aby umowa w ogóle nie zawierała fragmentu przewidującego możliwość jej rozwiązania przez wypowiedzenia (przy jej zawieraniu), czy też uznania wypowiedzenia za nieważne ex lege (art. 58 § 1 i 2 k.c.) jako sprzecznego z art. 56 Karty nauczyciela. Interpretacja przepisów prawa winna być rozsądna, logiczna i ekonomicznie uzasadniona oraz oparta na wykładni przede wszystkim językowej jako podstawowej w demokratycznym państwie prawa.

Sąd Rejonowy nie dopatrył się tutaj jakiegokolwiek sprzeczności w sytuacji zaproponowania gruntu zastępczego, porównywalnego, położonego w tej samej miejscowości (nieodległego od dotychczasowego).

Kontrakt z dnia 04. 12. (...). został zawarty przez strony w tym przez powódkę, która wiedziała doskonale, co podpisuje. Była osobą dorosłą, wykształconą w pełni władz umysłowych, a przy najmniej nie powołano skutecznie kontrargumentu. Podnoszenie dzisiaj zarzutu o obietnicy sprzedaży bez jakichkolwiek dowodów (strona przeciwna stwierdziła, że nie pamiętała takiej sytuacji – zeznania Wójta), czy też zapewnienia o iluzorycznym charakterze klauzuli umownej z § 4 pkt 2 umowy zdaniem Sądu należało uznać za gołosłowne, nieudowodnione. Podnoszenie w toku procesu przez powódkę braku zgody - wyrażanej przed podpisaniem tej umowy na klauzulę przewidującą możliwość wypowiedzenia umowy - nie mogło odnieść skutku prawnego, skoro jednak podpisała tę umowę (brak udowodnionych wad jej oświadczenia woli) i wykonywała ją przez kilkanaście lat.

Nie można było żądać ustalenia **wypowiedzenia za bezskuteczne** albowiem nie można było żądać ustalenia za bezskuteczne czegoś, czego w ogóle nie było ( ww. skutek nieważności ex tunc wypowiedzenia). Dlatego pierwsze żądanie pozwu musiało podlegać oddaleniu.

Oddalono także żądanie ewentualne o uznanie zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, **za nieważny z mocy prawa** albowiem żaden przepis prawa o charakterze bezwzględnie obowiązującym nie zabraniał zawarcia w umowie klauzuli jak w § 4 pkt 2 w tym także taki zakaz nie wypływa z art. 56 ust. 1 i 2 Karty Nauczyciela. Natomiast – co wyżej podkreślił Sąd Rejonowy – sam sposób realizacji tego zapisu przez pozwaną Gminę był sprzeczny z normami wynikającymi z art. 56 § 1 i 2 w zw. art. 60 Karty Nauczyciela i dlatego tylko samo wypowiedzenie jako ww. oświadczenie woli stało się ex tunc nieważne,



a nie jego umowna podstawa prawna zawarta w § 4 pkt 2 umowy przewidująca, że z wypowiedzeniem może wystąpić każda ze stron.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w wyroku:

- w pkt. 1) – na zas. art. 189 k.p.c. (żądanie pierwsze pozwu),
- w pkt. 2) - art. 58 § 1 i 2 k.c. (żądanie ewentualne pozwu),
- pkt 3) – art. 102 k.c. – zważywszy na szczególne okoliczności, a mianowicie, iż wprawdzie z sentencji wyroku w pkt. 1) oraz 2) formalnie wynika, że pozwana Gmina przegrała sprawę, lecz w uzasadnieniu wyroku z kolei pojawia się konstatacja, że pozwana Gmina postąpiła bezprawnie (brak zasobu gruntów szkolnych; brak zaoferowania powódce innych gruntów będących przedmiotem własności pozwanej najpóźniej w momencie doręczenia wypowiedzenia), co stało się bezpośrednią przyczyną wytoczenia tego procesu, a ponadto czynność prawna jednostronna Gminy – wypowiedzenie umowy okazała się bezwzględnie nieważna w okolicznościach ustalonych w rozpatrywanej sprawie; w szczególności Gminy T. nie może tłumaczyć jednostronne zapatrywanie się na własne obowiązki ograniczone do sprzedaży gruntu pod zabudowę domem jednorodzinnym; Sąd uwzględnił także, iż powódka utrzymuje się jedynie z emerytury.