

## UZASADNIENIE

Pozwem z 18 marca 2019 r. powódka P.F.I. Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o ustalenie, iż umowa dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. zawarta pomiędzy powódką a pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli trwa nadal, bez względu na fakt, jaki ewentualnie podmiot występuje po stronie wydierżawiającego, ustalenie, iż umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 9 marca 2018 r. (Rep. A. nr 1028/2018, notariusz M. B.) zawarta pomiędzy pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli a pozwanym A. D. (1) jest bezwzględnie nieważna, a ewentualnie bezskuteczna względem powoda oraz o zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powódki kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli zawarła z powódką w dniu 24 marca 2014 r. umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K., gm. C. D., powiat (...), województwo (...), stanowiącą grunty orne, oznaczoną działkami (...), o łącznym obszarze wynoszącym 190,7300 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi księgę wieczystą (...). Umowa dzierżawy w §4 ust. 3 przewidywała prawo pierwokupu przedmiotu dzierżawy niezależnie od czasu trwania umowy.

Na przełomie 2014 r. i 2015 r. doszło do osłabienia relacji biznesowych pomiędzy powódką a pozwaną spółką. Z kolei pozwana (...) Sp. z o.o. wystawiła powódce faktury VAT z tytułu czynszu najmu za rok 2014 oraz 2015, przy czym faktura za 2014 rok została błędnie wystawiona i musiała być skorygowana. Do czasu otrzymania korekty faktury VAT powódka wstrzymała się z płatnością czynszu. Osłabienie relacji między zainteresowanymi podmiotami doprowadziło też do wstrzymania przez strony dalszych płatności. Pozwana spółka bezpodstawnie uchylała się bowiem od ciężących na niej obowiązków związanych z inwestycją w K., żądając przy tym zapłaty czynszu dzierżawnego. Wzajemne powiązanie wszystkich zainteresowanych podmiotów powodowało zaś powiązanie wzajemnych rozliczeń i implikowało zastosowanie odpowiedniego rodzaju potrąceń.

Pismem z dnia 19 czerwca 2015 r. pozwana spółka zawiadomiła powódkę o zamiarze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie nie wskazywało osoby nabywcy i nie było w nim mowy o zawarciu notarialnej albo nawet zwykłej przedwstępnej lub warunkowej umowy sprzedaży, a jedynie, iż cena sprzedaży wynieść ma 9,8 mln zł, a więc blisko dwa razy tyle, za ile nieruchomość została sprzedana rok wcześniej pozwanej spółce i za ile zwrotnie zakupioną miała być przez (...) Sp. z o.o. albo R. P.. Powódka uznała więc przedmiotowe pismo za próbę wymuszenia na niej skorzystania z niekorzystnego finansowo prawa pierwokupu i podjęcia w ten sposób przez pozwaną spółkę próby uzyskania zapłaty nie tylko za nieruchomość, ale także za inne należności związane z inwestycją w K.. Powódka nie skorzystała z tak zaprezentowanego prawa pierwokupu, uznając je za usiłowanie wyłudzenia. Umowa sprzedaży nieruchomości za wskazaną cenę nigdy nie doszła do skutku i nie ujawniła się osoba mająca tę nieruchomość nabyć.

W dniu 8 września 2015 r. pozwana wypowiedziała powódce umowę dzierżawy, przy czym, zdaniem powódki, wypowiedzenie było nieskuteczne, gdyż, dla skuteczności wypowiedzenia terminowej umowy dzierżawy, niezbędne jest wskazanie przyczyn takiego rozwiązania, czego w piśmie z dnia 8 września 2015 r. zabrakło. Przyczyn takich, w ocenie powódki, nie wskazuje też zresztą sama umowa dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. O powyższym powódka zawiadomiła pozwaną spółkę pismem z dnia 13 października 2016 r.

Z kolei w dniu 18 marca 2016 r. doszło do zawarcia umowy cesji wierzytelności pomiędzy (...) Sp. z o.o. a powódką, w ramach której (...) Sp. z o.o. przelała na powódkę część z przysługującej jej w stosunku do pozwanej (...) Sp. z o.o. należności związanych z utratą dofinansowania – tj. podlegającą zwrotowi kwotę 1.504.021,80 zł wraz z należnymi odsetkami. Pozwana (...) Sp. z o.o. została zawiadomiona o dokonanej przelaniu wierzytelności. Tak uzyskane przez powódkę względem pozwanej spółki wierzytelności zostały następnie potrącone z czynszem dzierżawy, co dokonane zostało w kolejnym piśmie datowanym na dzień 18 marca 2016 r.

Kolejne próby zakończenia umowy dzierżawy pozwana spółka podjęła w dniu 9 listopada 2016 r. i w dniu 27 lutego 2017 r.

W dnia 18 października 2017 r. oraz 9 marca 2018 r. pozwana spółka zawarła z pozwanym A. D. (2) najpierw odpowiednio przedwstępną warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości oraz właściwą umowę jej sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła za cenę 7.600.000,00 zł oraz bez wezwania powódki, jako dzierżawcy nieruchomości do skorzystania z prawa pierwokupu. Za wezwanie takie, zdaniem powódki, trudno bowiem uznać pismo z dnia 19 czerwca 2015 r., a więc poprzedzającego zawarcie umowy o blisko 3 lata i za zupełnie inną cenę aniżeli wskazana w tym wezwaniu (9.800.000,00 zł) tym samym uznać należy, że powódka nie została prawidłowo poinformowana o możliwości wykonania prawa pierwokupu.

(pozew k. 4-21)

Postanowieniem z dnia 10 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny postanowił zabezpieczyć powództwo w ten sposób, że:

- a) wpisać do księgi wieczystej nieruchomości położonej w miejscowości K., działka ewidencyjna numer (...), o łącznej powierzchni 199.730 ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łęborgu numer (...) ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu,
- b) zakazać zbywania bądź obciążania w/w nieruchomości i wpisać ostrzeżenie o zakazie zbywania bądź obciążania w/w nieruchomości w w/w księdze wieczystej,
- c) ustalić na czas trwania niniejszego postępowania, że umowa dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. dalej obowiązuje,
- d) zakazać pozwanemu A. D. (2) dokonywania czynności uniemożliwiających bądź utrudniających powodowi korzystanie z w/w nieruchomości w czasie trwania procesu.

Postanowienie to zmienione zostało przez Sąd Apelacyjny w Łodzi postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2019 r. Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżone postanowienie w punktach c i d sentencji i w tym zakresie wniosek oddalił, a w pozostałej części oddalił zażalenie.

(postanowienie k. 110-112, postanowienie k. 257)

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 listopada 2019 r. pełnomocnik pozwanego A. D. (2) wniósł o oddalenie powództwa oraz zawartych w pozwie wniosków dowodowych i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że ustalenie dalszego „trwania” umowy dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. było przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie IX GC 877/17 zakończonej nieprawomocnym wyrokiem z dnia 16 lipca 2018 r. nakazującym P.F.I. Sp. z o.o. w W., aby wydała powodowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli nieruchomość gruntową będącą przedmiotem również tego postępowania. Podstawą wyroku było ustalenie przez Sąd skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. pismem z dnia 27 lutego 2017 r. Pozwany podniósł, że brak jest interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, gdy interes ten może być zaspokojony w innym postępowaniu, czyli w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku o wydanie nieruchomości. Z kolei brak interesu prawnego jest przesłanką materialnoprawną, a nie formalną i winno prowadzić do oddalenia powództwa.

(odpowiedź na pozew pozwanego A. D. (2) k. 292-294)

Pozwana spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli wniosła o oddalenie powództwa. ( protokół rozprawy z dnia 4 września 2020 roku – stanowiska stron).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 20 maja 2014 r. pozwana spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli nabyła od M. P. nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy.

(akt notarialny Rep. A nr (...) k. 30-33)

W dniu 24 marca 2014 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli (wyzierżawiający) oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. (dzierżawca) zawarły umowę dzierżawy. Przedmiotem tejże umowy była dzierżawa gruntów rolnych – nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K., gmina C. D., powiat (...), województwo (...), stanowiącej grunty orne oznaczonej działkami gruntu o numerach 1/19 i 2/10 o łącznym obszarze wynoszącym 190,7300 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi księgę wieczystą (...). Strony ustaliły czynsz dzierżawy na kwotę 2.750 zł/ za 1h rocznie, płatny za rok z góry do 31 marca każdego roku. Za rok 2014 czynsz dzierżawny wyniesie 240.000 zł, płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierżawiającego do dnia 31 grudnia 2014 r. Czynsz ulegał waloryzacji począwszy od roku 2016 o wskaźnik inflacji za rok poprzedzający. Strony ustaliły, że podatek rolny od przedmiotu umowy opłacać będzie dzierżawca oraz, że dopłaty do gruntu będącego przedmiotem umowy również otrzyma Dzierżawca. Umowa została zawarta na okres 10 lat i wygasnąć miała z dniem zakończenia zaborów w orku 2024, a czynsz naliczany jest do tego dnia. Każdej ze stron zgodnie z umową przysługiwało też prawo wypowiedzenia umowy na koniec każdego roku kalendarzowego. W takim wypadku umowa obowiązuje strony do czasu zakończenia zbiorów w roku następnym, a czynsz naliczany jest do tego dnia. Niezależnie od czasu trwania umowy dzierżawcy przysługiwało prawo pierwokupu.

(umowa dzierżawy k. 28-29)

W dniu 31 grudnia 2014 r. pozwana spółka wystawiła powodce fakturę z tytułu dzierżawy nieruchomości na kwotę 295.200,00 zł, skorygowaną fakturą-korektą nr 1/12/ (...) /2014 r. o kwotę 55.200,00 do zwrotu powodowej spółce. Termin płatności faktury upływał 14 stycznia 2015 r. Następnie w dniu 31 marca 2015 r. pozwana wystawiła fakturę za dzierżawę przedmiotowej nieruchomości na kwotę 524.507,50 zł, płatną do dnia 14 kwietnia 2015 r. oraz w dniu 31 marca 2016 r. fakturę za dzierżawę nieruchomości zgodnie z umową na kwotę 393.380,62 zł, płatną do dnia 14 kwietnia 2016 r.

(faktury k. 35-38)

Powódka nie wywiązywała się z zobowiązania do uiszczania czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy dzierżawy.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 19 czerwca 2015 r. pozwana spółka, w związku z przysługującym dzierżawcy umownym prawem pierwokupu, poinformowała powodową spółkę, że zamierza sprzedać nieruchomość gruntową będącą przedmiotem dzierżawy za cenę sprzedaży wynoszącą 9,8 mln zł.

(pismo k. 39)

Pismem z dnia 8 września 2015 r. powód oświadczył pozwanemu, że na podstawie § 4 ust. 2 umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w dniu 24 marca 2014 r. rozwiązuje wymienioną umowę z zachowaniem umownego okresu wypowiedzenia, który upływa z dniem zakończenia zbiorów w roku 2016.

(pismo k. 44)

W dniu 18 marca 2016 r. powódka P.F.I. Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. zawarła cesję wierzytelności z firmą (...) Sp. z o. o. z siedzibą w Ł., na mocy której nabyła wierzytelność wobec (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli w kwocie 1.504.021,80 zł z tytułu utraty dofinansowania w ramach realizowanej przez ŁAGROM umowy o dofinansowanie zawartej przez (...) z (...) numer (...) - (...) - (...) z dnia 12.11.2012 r.

(umowa cesji wierzytelności k. 40)

W dniu 18 marca 2016 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. poinformowała pozwaną spółkę o przelewie wierzytelności na podstawie umowy cesji wierzytelności z dnia 18.03.2016 r. na rzecz P.F.I. Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., która według stanu na dzień zawiadomienia wynosiła 1.504.021,80 zł.

(zawiadomienie dłużnika k. 41, potwierdzenie nadania k. 43)

W dniu 18 marca 2016 r. powodowa spółka wystosowała pismo do pozwanej spółki, że na podstawie art. 498 k.c. dokonała potrącenia kwoty 1.504.021,80 zł z kwoty wierzytelności przysługujących Łagrom z tytułu umowy dzierżawy gruntu rolnego położonego w miejscowości K., na który składają się działki o numerach (...) wymagalnej na dzień 18.03.2016 r. w kwocie 1.289.015,00 zł. Brak informacji o wysłaniu i doręczeniu tego pisma pozwanej spółce.

(pismo dot. potrącenia k. 42)

W odpowiedzi na pismo powoda z dnia 8 września 2015 r. powód pismem z dnia 13 października 2016 r. oświadczył, że złożone przez przeciwnika oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. uznaje za bezskuteczne, bowiem zarówno z postanowienia § 4 ust. 2 umowy, jak i pisma pozwanego nie wynika przyczyna wypowiedzenia umowy, zaś wymóg wskazania przyczyny rozwiązania umowy, nawet w przypadku klauzuli umożliwiającej rozwiązanie umowy zawartej na czas określony, wynika z normy art. 673 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. W ocenie powoda postanowienie § 4 ust. 2 umowy należy uznać za nieważne jako sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego.

(odpowiedź na pismo w sprawie rozwiązania umowy k. 45)

W piśmie z dnia 9 listopada 2016 r. pozwany wyjaśnił, że wypowiedzenie zostało dokonane z konkretnej przyczyny, jaką było opóźnienie w płatności czynszu, zaś dzierżawca był tego świadom, ponieważ uprzednio zostało do niego wystosowane wezwanie do zapłaty zaległego czynszu. Wskazał ponadto, że bez możliwości wypowiedzenia umowy w trakcie jej obowiązywania do zawarcia umowy nie doszłoby w ogóle. To oznaczałoby, że powód od samego początku dysponuje gruntem bez podstawy prawnej i zobowiązany jest wydać go właścicielowi na pierwsze żądanie, będąc jednocześnie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Pozwany zastrzegł jednocześnie w treści pisma, że na wypadek gdyby oświadczenie o wypowiedzeniu umowy okazało się nieskuteczne, to zachodzi przesłanka wypowiedzenia umowy bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia ze względu na opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego przekraczające trzy miesiące (art. 703 k.c.), wobec czego wezwanie do zapłaty z dnia 8 maja 2015 r. wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy należy uznać za uprzedzenie dzierżawcy i udzielenie dodatkowego terminu zapłaty zaległego czynszu, który okazał się w praktyce dłuższy niż 3 miesiące. W związku z tym pozwany oświadczył, iż rozwiązuje umowę dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. Dodatkowo, na wypadek uznania, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy jest nieskuteczne, zaś wezwanie do zapłaty z dnia 8 maja 2015 r. wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy nie może zostać uznane za uprzedzenie dzierżawcy i udzielenie dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu, na podstawie art. 703 k.c. pozwany uprzedził powoda o zamiarze rozwiązania umowy dzierżawy ze względu na opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego przekraczające trzy miesiące i wezwał go do zapłaty kwot: 295.200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2015 r., 393.380,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2015 r. oraz 524.507,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2016 r., udzielając dodatkowego trzymiesięcznego terminu. Pozwany zażądał również bezzwłocznego wydania gruntu, pod rygorem skierowania do sądu powództwa o jego wydanie.

(pismo k. 46-47)

Pismem z dnia 27 lutego 2017 r. pozwany oświadczył, że z ostrożności, na wypadek gdyby dotychczas składane wielokrotne oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy nieruchomości rolnej okazały się nieskuteczne, wobec bezskutecznego upływu dodatkowego 3 - miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu, wyznaczonego pismem z dnia 9 listopada 2016 r., składa niniejszym oświadczenie o rozwiązaniu tejże umowy. Jednocześnie ponownie wezwał

powoda do wydania nieruchomości w terminie 3 dni od dnia otrzymania pisma, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(pismo k. 48)

W dniu 18 października 2017 r. pozwana spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli zawarła z pozwanym A. D. (2) umowę przedwstępną sprzedaży, zawartą pod warunkami, nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K., gmina C. D., powiat (...), województwo (...), stanowiącej grunty orne oznaczonej działkami gruntu o numerach 1/19 i 2/10 o łącznym obszarze wynoszącym 190,7300 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi księgę wieczystą (...). Z kolei 9 marca 2018 r. pozwana spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli zawarła z pozwanym A. D. (2) umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

(akt notarialny Rep. A nr (...) k. 49-60, akt notarialny Rep. A nr (...) k. 61-72)

W dniu 16 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku, Wydział IX Gospodarczy po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli przeciwko P.F.I. Sp. z o.o. z siedzibą w W. z udziałem interwenienta ubocznego A. D. (2) o wydanie nieruchomości nakazał pozwanemu P.F.I. Sp. z o.o. w W., aby wydał powodowi nieruchomość gruntową położoną w miejscowości K., gmina C. D., powiat (...), województwo (...), stanowiąca grunty orne (symbol (...)), oznaczone jako działki gruntu o numerach 1/19 i 2/10 o łącznym obszarze wynoszącym 190,7300 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi księgę wieczystą (...) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.294 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 2.032 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok w niniejszej sprawie jest nieprawomocny bowiem przed Sądem Apelacyjnym w Gdańsku toczy się postępowanie apelacyjne pod sygnaturą I AGa 12/19 zawieszona na podstawie art. 177 §1 pkt. 4 k.p.c. w związku z 391 §1 k.p.c.

(wyrok wraz z uzasadnieniem k. 122-130, notatka urzędowa k. 344)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów w postaci dokumentów. Pozostały materiał dowodowy, zwłaszcza w postaci zeznań przesłuchanych świadków, nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy czyli oceny jej istoty pod kątem zasadności roszczeń powoda. Z tych też powodów, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia, Sąd oddalił wnioski powoda o przesłuchanie świadka R. P. i załączenie dokumentów z akt sprawy X Gc 267/19 tut. Sądu.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu zarówno w zakresie dotyczącym ustalenia, iż umowa dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. zawarta pomiędzy pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli a P.F.I. Sp. z o.o. z siedzibą w W. trwa nadal, jak i w zakresie ustalenia, iż umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 9 marca 2018 r. zawarta pomiędzy pozwaną (...) Sp. z o.o. a pozwanym A. D. (1) jest bezwzględnie nieważna, a ewentualnie bezskuteczna względem powódki.

Podstawą oddalenia powództwa co do obu żądań o ustalenie było uznanie przez Sąd braku interesu prawnego powódki.

Należy wskazać, że art. 189 k.p.c. określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powodowa spółka domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Zgodnie z treścią powołanego przepisu powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Z powołanego przepisu wynika, że powództwo będzie oddalone przede wszystkim, jeżeli powodowa spółka nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powodowej spółki o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne. W świetle treści tego przepisu interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powodowej spółki, że wymienione w powództwie stosunki prawne lub prawo istnieją, bądź nie istnieją. Drugą więc przesłanką

merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powódki o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje albo nie istnieje. W doktrynie podkreśla się, że pierwsza z wymienionych przesłanek merytorycznych jest przesłanką skuteczności, druga zaś przesłanką zasadności powództwa. Aktualnie interes prawny należy rozumieć szeroko, a mianowicie nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz również w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powodowej spółki.

Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji. Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, LEX nr 192028). Powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowej spółce ochronę jej prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór, ewentualnie, czy prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285, a nadto wyroki SN: z 11.07.2019 r., V CSK 23/18, LEX nr 2712226; z 24.05.2017 r., III CSK 155/16, LEX nr 2329437; z 4.10.2001 r., I CKN 425/00, LEX nr 52719; z 8.05.2000 r., V CKN 29/00, LEX nr 52427; z 9.02.2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012/7–8, poz. 101; z 14.03.2012 r., II CSK 252/11, OSNC 2012/10, poz. 120; z 19.09.2013 r., I CSK 727/12, LEX nr 1523363; wyrok SA w Poznaniu z 5.04.2007 r., III AUa 1518/05, OSA 2008/9, poz. 30; postanowienie SA w Poznaniu z 28.09.2012 r., I ACz 1611/12, LEX nr 1220598).

Z kolei brak interesu prawnego ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie (zob. np. wyroki SN: z 29.02.1972 r., I CR 388/71, LEX nr 7066; z 4.03.2011 r., I CSK 351/10, LEX nr 785272; z 16.04.2010 r., IV CSK 453/09, LEX nr 578163; z 9.01.2019 r., I CSK 711/17, LEX nr 2618479; z 17.05.2018 r., V CSK 322/17, LEX nr 2552678; z 8.05.2018 r., V CSK 111/18, LEX nr 2499962; wyrok SA w Katowicach z 28.09.2012 r., V ACa 415/12, LEX nr 1223195).

Powódka miała interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c. w ustaleniu, że umowa dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. zawarta pomiędzy pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli a P.F.I. Sp. z o.o. z siedzibą w W. trwa nadal dopóki nie została przez pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli pozwana o wydanie nieruchomości. Skoro powódka została pozwana o wydanie nieruchomości w następstwie wypowiedzenia umowy dzierżawy, to przysługuje jej ochrona w procesie wytoczonym przez pozwaną spółkę, gdzie zgłaszać może zarzuty przeciwko skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy dokonanego przez pozwaną spółkę.

Jedynie na marginesie podnieść należy, że w ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu nie budzi wątpliwości skuteczność wypowiedzenia przez pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli umowy dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. Powodowa spółka z pozwaną spółką zawarły bowiem umowę dzierżawy na czas określony, tj. okres 10 lat. W ramach tej umowy powódka zobowiązała się do zapłaty określonego w § 2 ust. 1 umowy czynszu dzierżawnego. Umowa ta bez wątpienia jest też umową dzierżawy, bowiem zawiera cechy określone w art. 693 k.c. Zgodnie z art. 693 k.c. § 2 czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Sąd uznał złożone przez pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy za skuteczne na podstawie treści art. 703 k.c., zgodnie z którym jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. W ocenie Sądu powód z uwagi na popadnięcie przez pozwanego w zaległości płatnicze w regulowaniu umówionego czynszu nabył uprawnienie do wypowiedzenia umowy

dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, niemniej jednak po wcześniejszym uprzedzeniu dzierżawcy i jednoczesnym udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

W ocenie Sądu przesłanki wynikające z art. 703 k.c. ziściły się po wystosowaniu przez pozwanego (...) Sp. z o.o. pisma z dnia 9 listopada 2016 r. Wówczas powód wprost uprzedził pozwanego o zamiarze rozwiązania umowy dzierżawy ze względu na opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego przekraczające trzy miesiące. Ponadto wezwał do zapłaty wskazanych w piśmie kwot wraz z ustawowymi odsetkami, udzielając dodatkowego trzymiesięcznego terminu od dnia otrzymania tegoż pisma. Niespornym jest, że pomimo skierowania przez powoda pisma z dnia 9 listopada 2016 r. pozwany nie wywiązał się z obowiązku uregulowania zaległości w płatności czynszu dzierżawnego. Wobec tego należy uznać, że złożone przez powoda, po upływie wyznaczonego dodatkowo trzymiesięcznego terminu, w piśmie z dnia 27 lutego 2017 r. oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy cechuje się pełną skutecznością prawną.

W ocenie Sądu bez znaczenia jest tutaj podniesiony zarzut potrącenia, bowiem z materiału dowodowego zgromadzone w niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania, że powódka skutecznie złożyła oświadczenie o potrąceniu.

Jak wynika bowiem z art. 498 i następnych gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Z kolei jak wynika z art. 61 §1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Tym samym, skoro powódka nie przedstawiła żadnego dokumentu, który świadczyć mógłby o tym, że pozwana spółka otrzymała jej oświadczenie o potrąceniu, uznać należy, że do złożenia takiego oświadczenia przez powódkę w ogóle nie doszło. Zwłaszcza, że w wymienianej przez strony korespondencji brak jest śladów dotyczącej złożenia takiego oświadczenia przez powódkę i to z datą 18 marca 2016 r., bowiem nawet sama powódka w piśmie z dnia 13 października 2016 r. stanowiącym odpowiedź na pismo w sprawie rozwiązania umowy w ogóle nie podnosi takiego argumentu, a pozwana do takich okoliczności w swoich pismach się nie odnosi.

Z kolei, gdy chodzi o brak interesu prawnego w ustaleniu, iż umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 9 marca 2018 r. zawarta pomiędzy pozwaną spółką (...) a pozwanym A. D. (2) jest bezwzględnie nieważna, a ewentualnie bezskuteczna, to w pierwszej kolejności należy odnieść się do przepisów dotyczących prawa pierwokupu zawartych w art. 596-602 k.c.

W §4 ust. 3 umowy dzierżawy z dnia 24 marca 2014 r. powódka P.F.I. Sp. z o.o. z siedzibą w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli ustaliły, że powódce, jako dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu dzierżawy niezależnie od czasu trwania umowy. Jak wynika z art. 597 k.c. rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona a prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie. Z kolei, jak stanowi art. 598 k.c., zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią a prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca.. Należy zauważyć, że regulacja prawa pierwokupu zawarta w kodeksie cywilnym w art. 599, do której odsyłają też postanowienia umowy dzierżawy między stronami w §5, jasno stanowi, że jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. W ocenie Sądu nie zachodzą również przesłanki do zastosowania przepisów art. 599 §2 k.c., który jasno wskazuje, że jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Niezbędne jest bowiem w tym wypadku spełnienie łącznie trzech przesłanek wynikających z tego przepisu: występowania prawa pierwokupu z mocy ustawy, a nie

z umowy stron; po drugie, w grę wchodzi jedynie zaistnienie pierwszej z okoliczności opisanych w § 1 (zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży); a po trzecie, art. 599 § 2 k.c. dotyczy jedynie wymienionych w nim podmiotów występujących w charakterze uprawnionego (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, współwłaściciel albo dzierżawca). [por. F. M. (red.), H. M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9))]. **Tym samym powódce z tytułu niewykonania prawa pierwokupu przez pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzeli przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania, które jest dalej idącym roszczeniem**, niż roszczenie o ustalenie, czego domaga się powódka w niniejszym postępowaniu. Zgodnie z linią orzeczniczą zarówno sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego, **brak interesu prawnego ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie**, tym samym powódka nie ma interesu prawnego w ustaleniu, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 9 marca 2018 r. zawarta pomiędzy pozwaną spółką a pozwanym A. D. (1) jest bezwzględnie nieważna, a ewentualnie bezskuteczna względem powódki. Nadto, zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie sporna jest kwestia możliwości powołania się przez uprawnionego z pierwokupu na roszczenie z art. 59 w przypadku bezwarunkowej sprzedaży rzeczy przez zobowiązanego. W ocenie Sądu przeważa jednak pogląd o braku takiej możliwości, natomiast z pewnością nie ma możliwości bezpośredniego zastosowania w takiej sytuacji art. 59 [por. C. J. (red.), N. P. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz].

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k. p. c. uznając, że zachodzą przesłanki do nieobciążania powódki kosztami procesu. Sytuacja finansowa spółki jest zła, jej działalność przynosi straty a sama spółka uwikłana jest w kosztowne procesy sądowe. Uwzględnwszy nadto okoliczność, że podstawy zwolnienia spółki od kosztów sądowych ponad kwotę 5. 000 zł nie ustały, należało zastosować normę art. 102 k. p. c.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem przesłać zgodnie z wnioskiem.