

Sygn. akt I C 769/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Winnicka – Pyrgiel

Protokolant: Małgorzata Małecka- Królikowska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda T. M. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Beata Winnicka – Pyrgiel

Sygn. akt I C 769/18

## UZASADNIENIE

Powód T. M. pozwem skierowanym przeciwko Gminie M. G. domagał się ustalenia, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy ogrodu przydomowego przy ul. (...) w G. (działka nr (...), (...), dokonane przez pozwaną pismem z 03.11.2017 r. ze skutkiem na 31.05.2018 r. jest bezskuteczne. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że wyrokiem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2007r. nakazano mu, aby wydał Gminie M. G. ww. nieruchomości. Powód podniósł, że w uzasadnieniu wyroku Sąd przyjął, iż do zamknięcia rozprawy i wyrokowania w sprawie nie nastąpiło podpisanie projektu umowy dzierżawy datowanej na dzień 18 kwietnia 2007 r. Dopiero po wydaniu wyroku eksmisyjnego powód podpisał z pozwaną umowę dzierżawy ogrodu przydomowego, położonego przy ul. (...) (działka nr (...), (...) w G. o ogólnej powierzchni 518 m<sup>3</sup>, która była corocznie aneksowana w związku ze zmianą stawek czynszu. Pismem z 03.11.2017 r. pozwana wypowiedziała umowę z 18.04.2007 r. z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na 31.05.2018r. Pomimo wezwania do wycofania się z decyzji o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, to nie nastąpiło. Zdaniem powoda zachodzi sprzeczność w uzasadnieniu wypowiedzenia z wyrokiem z 09.04.2007 r. Tym bardziej, że 10.05.2018 r. pozwana przedstawiła kolejny aneks do umowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, wskazała, iż umowa dzierżawy została skutecznie wypowiedziana w dniu 3 listopada 2017 r. ze skutkiem na 31 maja 2018 r. w oparciu o art. 704 k.c. Zdaniem pozwanej nie ma znaczenia to, że w kolejnym piśmie z 26.02. (...) pozwana wskazała, że wypowiedzenie następuje w związku z prawomocnym wyrokiem z 19.04.2007 r. Strony nie określiły warunków wypowiedzenia umowy, stąd możliwe było zastosowanie art. 704 k.c. Przepis ten

nie określa warunków wypowiedzenia umowy. Zdaniem pozwanej miała ona prawo do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu na podstawie ww. przepisu i nie można jej z tego czynić zarzutu. W ocenie pozwanej dla skuteczności złożonego oświadczenia nie miało znaczenia sformułowanie aneksu z 10.05.2019 r., gdyż odnosił się on wyłącznie do wysokości czynszu, co wyraźnie wynika z jego treści.

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

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2007 r., sygn. akt I C 1319/05 nakazał T. M., aby wydał Gminie M. G. nieruchomości – działkę gruntu, położoną w G. przy ul. (...) o powierzchni 630 m<sup>3</sup>, oznaczoną w ewidencji gruntów, jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Po zamknięciu rozprawy w ww. postępowaniu sądowym, T. M. zawarł z Gminą M. G. umowę dzierżawy ogrodu przydomowego, położonego przy ul. (...) (działka nr (...), (...)) w G. o ogólnej powierzchni 518 m<sup>3</sup>. Na dzień wyrokowania w dniu 19.04.2007r. w sprawie I C 1319/05 umowa dzierżawy opatrzona datą 18.04.2007 r. nie została podpisana przez Gminę M. G. /dowód: kopia wyroku wraz z uzasadnieniem k.11-14, umowa dzierżawy wraz z załącznikiem k.15-17, dowód wpłaty k.18, aneks do umowy dzierżawy k.19 w zw. z k.21-25, zeznania świadka E. S. k. 73-74, zeznania T. M. k.74-75, zeznania świadka G. B. k.75, zeznania świadka I. G. k.75-76 (protokół elektroniczny k.77)/.

Pismem z dnia 3 listopada 2017 r. Gmina M. G. na podstawie art. 704 k.c. wypowiedziała T. M. umowę dzierżawy ogrodu przydomowego z dnia 18 kwietnia 2007 r. ze skutkiem na dzień 31 maja 2018 r. Wypowiedzenie zostało doręczone T. M. w dniu 8 listopada 2017 r. Powód pismem z dnia 12 lutego 2018 r.

wniósł o cofnięcie wypowiedzenia. Pozwana pismem z 26.02.2018 r. wskazała, iż wypowiedzenie dzierżawy nastąpiło w związku z wydaniem prawomocnego wyroku. Pozwana również w późniejszym okresie nie cofnęła wypowiedzenia. Obecnie na tym terenie Gmina nie zawiera umów dzierżawy /dowód: wypowiedzenie k.26, pismo z dnia 12.02.2018r. k.27, pismo z dnia 26.02.2018r. k.28, potwierdzenie nadania wypowiedzenia k.54-56, zeznania świadków jw./.

W przeszłości powód wystąpił o stwierdzenie zasiedzenia własności ww. nieruchomości – działki gruntowej, ale wniosek został prawomocnie oddalony. Powód wystąpił przeciwko pozwanej również o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku z 19 kwietnia 2007r., jednak powództwo oddalono /dowód: zeznania T. M. k. 74-75 (protokół elektroniczny k. 77)/.

Powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Stan faktyczny sprawy, który w określonym powyżej zakresie był między stronami niesporny, ustalony został również w oparciu o powołane powyżej dowody, w tym na podstawie treści dokumentów wymienionych w opisie stanu faktycznego sprawy, zeznaniach świadków E. S., G. B., I. G. oraz zeznaniach powoda T. M..

Bezspornym w sprawie było, że pozwana jest właścicielem spornej nieruchomości. położonej w G. przy ul. (...), co do której strony zawarły umowę dzierżawy na czas nieokreślony. Niesporne było też to, że w dniu 03.11.2017 r. pozwana w oparciu o treść art. 704 k.c. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy i powód otrzymał to wypowiedzenie w dniu 18.11.2017 r. /k.55/.

Powód domagał się uznania wypowiedzenia 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 (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 r., II CZP 115/96, OSNC 1997/4/35). W okolicznościach niniejszej sprawy niewykazanie przez powoda interesu prawnego skutkuje oddaleniem powództwa, bez badania kwestii ważności wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 3 listopada 2017r.

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 (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 lutego 2002 roku, sygn. IV CKN 769/00; z dnia 15 października 2002 roku, sygn. II CKN 833/00).

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., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3; z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97 nie publ.; z dnia 5 października 2000 r. II CKN 750/99, nie publ.; z dnia 29 marca 2001 r, I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43; z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.).

Powoda występującego z powództwem o udzielenie ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. obciążał – zgodnie z art. 6 k.c. – obowiązek wykazania faktów uzasadniających uznanie bezskuteczności wypowiedzenia umowy.

W ocenie Sądu żaden z przytoczonych przez powoda argumentów nie przemawiał za uznaniem jego żądania za zasadne.

W zakresie oceny, czy doszło do zakończenia łączącego strony stosunku prawnego - wobec braku uregulowań umownych - zastosowanie powinny mieć, zatem przepisy ogólne kodeksu cywilnego i odpowiednio stosowane przepisy o dzierżawie. Co do zasady, skoro umowa w tej fazie była zobowiązaniem bezterminowym i strony nie przewidziały w niej przypadków, kiedy i w jakim terminie mogłaby zostać wypowiedziana, pozwana była uprawniona, w oparciu o odpowiednio stosowane przepisy o dzierżawie (art. 704 k.c.), do jej wypowiedzenia. Możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy w oparciu o powyższy artykuł nie jest uzależniona od wystąpienia jakichkolwiek okoliczności, a skuteczność uwarunkowana jest upływem czasu, który w wypowiedzeniu był wyraźnie określony.

Jak wyżej wskazano niesporne było, że umowa dzierżawy została skutecznie wypowiedziana przez pozwaną Gminę pismem z dnia 3 listopada 2017 r., ze skutkiem na dzień 31 maja 2018 r., co potwierdza zwrotne potwierdzenie odbioru załączone do akt sprawy - wypowiedzenie zostało doręczone T. M. w dniu 8 listopada 2017 r. (k. 55). Zaznaczyć należy, iż nie ma powodów by uznać nieważność powyższego oświadczenia. Działka, na której posadowiony jest ogród przydomowy pozostawała i nadal pozostaje we własności pozwanej Gminy, a powód w dalszym ciągu włada przedmiotową nieruchomością bez tytułu prawnego. Dodać przy tym należy, iż mimo wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2007 r. sygn. akt I C 1319/05 oraz wstąpienia przez strony w stosunek dzierżawy, wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2007r. było dopuszczalne. W wypowiedzeniu wyraźnie określono podstawę prawną oświadczenia. Po dacie jego złożenia nie nastąpiły żadne okoliczności, które mogłyby stanowić o zmianie decyzji pozwanej. Słusznie, bowiem pozwana podnosi, że nawet wysłanie w okresie wypowiedzenia decyzji o stawce opłat czynszu, co jak wynika z zeznań świadka nastąpiło omyłkowo, nie stanowi o zmianie oświadczenia woli pozwanej. Tym bardziej, że jak wskazuje sam powód w 2018 r. na spornym terenie, przy udziale radnej odbyło się spotkanie stron, które nie doprowadziło do zmiany stanowiska pozwanej.

W tym stanie rzeczy, Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 6 k.c. a contrario.

O kosztach niniejszego postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi powoda, jako stronę przegrywającą.

SSR Beata Winnicka - Pyrgiel

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...);
3. (...)