

Sygn. akt (...)

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w. Z. z dnia 13 marca 2018 r.

Powódka **A. D.** w dniu 11 września 2017 r. wystąpiła z pozwem przeciwko M. U. (1) i A. U., w którym wniosła o ustalenie nieważności umowy dzierżawy zawartej w dniu (...) r., na podstawie której mąż powódki R. D. wydzierżawił pozwanym nieruchomości rolne położone w miejscowości P. (gm. S.), oznaczone w ewidencji gruntów nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha (dla której Sąd prowadzi księgę wieczystą o nr (...)). W uzasadnieniu powództwa wskazała, że jest współwłaścicielką na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej działek oznaczonych nr (...), natomiast przedmiotowa umowa została zawarta bez jej zgody oraz wiedzy i w związku z tym jest bezwzględnie nieważna (stosownie do art. 37 § (...) i 3 k.r.o. oraz art. 63 § 1 k.c.). W toku procesu dodatkowo wskazała, że podstawą nieważności powyższej umowy w części dotyczącej działki oznaczonej nr (...), która stanowi majątek osobisty jej męża R. D., jest sprzeczność tego zobowiązania z zasadami współżycia społecznego (w myśl art. 58 § (...) k.c.), albowiem poprzez zawarcie powyższej umowy dzierżawy pozbawił rodzinę środków do życia.

Pozwani **M. i A. małż. U.** początkowo uznali powództwo w części dotyczącej działek oznaczonych nr (...), jednakże w toku procesu zmodyfikowali stanowisko i ostatecznie wniesli o oddalenie powództwa w całości utrzymując, że umowa dzierżawy z dnia (...) r. jest ważna, albowiem została zawarta za zgodą A. D. i dlatego też wiąże pod względem prawnym obie strony tego zobowiązania.

D. w niniejszej sprawie **R. D.** uznał powyższe powództwo w całości również powołując się na nieważność umowy dzierżawy z dnia (...) r. z uwagi na okoliczności podniesione w pozwie, a dodatkowo zarzucił, że podstępnie został wprowadzony w błąd przez pozwanych. W toku procesu, dopozwany wskazał się, że w piśmie z dnia (...) r. oświadczył wobec pozwanych M. i A. małż. U. o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w powyższej umowie dzierżawy wskazując, że zawierając to zobowiązanie został wprowadzony w błąd, co do obowiązku zwrotu na ich rzecz kwoty 110.000 zł tytułem zadatku (k. 113-114).

Sąd Rejonowy w. Z. ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy o dożywocie zawartej w dniu (...) r. w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej w Z. przed notariusz A. B. (Rep. A nr (...)) S. i H. małż. D. przenieśli na rzecz syna R. D. i jego żony A. D. własność zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę gruntu ornego, łąki i pastwiska z rowem położoną we wsi P. (gm. S.), oznaczoną w ewidencji gruntów jako **działka nr (...)** o powierzchni (...) ha (dla której Sąd Rejonowy w. Z. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)) w zamian za świadczenia z tytułu dożywocia (k. 4-5). Poza tą nieruchomością, w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego przez małżonków D. wchodziła również sąsiednia nieruchomość, oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr (...)** o powierzchni (...) ha, którą R. D. otrzymał nieodpłatnie od swoich rodziców S. i H. małż. D. na podstawie umowy darowizny z dnia (...) r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w Z. przed notariuszem A. B. (Rep. A nr (...)) i stanowiła ona jego majątek osobisty (dla której Sąd Rejonowy w. Z. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)).

W dniu (...) r. pomiędzy R. i A. małż. D. oraz M. U. (2) została zawarta na piśmie umowa przedwstępna, na podstawie której sprzedający R. i A. małż. D. zobowiązali się do sprzedaży na rzecz M. U. (1) części wspólnej nieruchomości oznaczonej nr 166 o powierzchni (...) ha, wzdłuż całej długości sąsiedniej działki o nr (...) za cenę 55.000 zł za hektar. W dniu zawarcia tej umowy kupujący wpłacił zadek w kwocie 5.000 zł i zobowiązał się zapłacić jeszcze 20.000 zł do dnia (...) r., zaś resztę pieniędzy miał zapłacić po podpisaniu aktu notarialnego, do zawarcia którego miało dojść w okresie od (...) r.. Przedmiotowa umowa została podpisana osobiście przez R. i A. małż. D. oraz M. U. (1) (k. 53).

W tym samym dniu strony ustnie uzgodniły, że M. U. (1) od jesieni 2016 r. obejmie w dzierżawę całą działkę oznaczoną nr (...) w zamian za czynsz dzierżawny w wysokości wyliczanej według stawki 1.000 zł za hektar ziemi, który miał być

placony po żniwach. Stosownie do powyższych ustaleń M. U. (1) od sierpnia 2016 r. zaczął obrabiać rolnie działkę oznaczoną nr (...) (zasiał na niej rzepak).

W związku z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, w styczniu 2017 r. na zlecenie M. U. (1) i na jego koszt zostały przeprowadzone przez geodetę uprawnionego czynności geodezyjne związane z podziałem nieruchomości oznaczonej nr 166, położonej w obrębie miejscowości P. (gm. S.), na skutek których powstały dwie nowe działki: oznaczona nr (...) o powierzchni (...) ha, która miała być sprzedana M. i A. małż. U. oraz oznaczona nr (...) o powierzchni (...) ha. Ostatecznie podział nieruchomości został zaakceptowany i zatwierdzony przez małż. D..

W lutym 2017 r. z uwagi na opieszałość R. i A. małż. D. w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy sprzedaży obiecanej działki nr (...), strony tej przyszłej transakcji wspólnie uzgodniły, że do sfinalizowania tej umowy ostatecznie dojdzie w późniejszym terminie, tj. do dnia (...) r.. Na powyższą okoliczność została ponownie przepisana umowa przedwstępna z dnia (...) r., w której wówczas wskazano już ustalony późniejszy termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Powyższa umowa została już podpisana wyłącznie przez R. D. i M. U. (1). Na poczet przyszłej umowy sprzedaży nieruchomości M. U. (1) w między czasie uiszczył na rzecz R. D. łącznie kwotę 54.000 zł (w tym: 25.000 zł w dniu (...) r., 13.000 zł w dniu (...) r. i 16.000 zł w dniu (...) r.).

Stosownie do ustaleń stron umowy przedwstępnej, na dzień (...) r. w Kancelarii Notarialnej w Z. prowadzonej przez notariusza J. G. został wyznaczony pierwszy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Jednakże z uwagi na nieodebranie przez sprzedających pisemnego zawiadomienia o terminie planowanej czynności notarialnej, termin ten został przesunięty na dzień (...) r., o czym tym razem R. D. został zawiadomiony telefonicznie (sms-em). W wyznaczonym terminie R. D. stawił się w Kancelarii, ale bez żony A. D. oraz bez wymaganych dokumentów, które były niezbędne do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W związku z tym, na prośbę M. i A. małż. U. notariusz J. G. sporządziła w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) protokołu z niedojścia do czynności cywilnoprawnej w postaci przyrzeczonej umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w obrębie miejscowości P. (gm. S.) za cenę 110.000 zł – na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży sporządzonej w dniu (...) r. (protokół – k. 52). Notariusz pouczyła obecnych o ewentualnych konsekwencjach nie zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym o obowiązku zwrotu uiszczony części ceny na poczet nabycia nieruchomości oraz możliwości żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, bądź też jego przepadku w zależności od tego, która strona zawniła temu, że nie doszło do zawarcia umowy.

W zaistniałej sytuacji M. U. (1) zażądał od R. D. zwrotu pieniędzy, które wpłacił mu dotychczas na poczet zakupu powyższej nieruchomości w łącznej kwocie 54.000 zł, zaś gdy okazało się, że nie jest on w stanie zwrócić tych pieniędzy, zaproponował wówczas R. D. zawarcie pisemnej umowy dzierżawy, którą zostaną objęte wszystkie posiadane przez niego grunty rolne, co pozwoliłby mu odzyskać równowartość tych pieniędzy (na skutek potrącenia czynszu dzierżawnego). R. D. zgodził się na zaproponowane warunki umowy dzierżawy i zapewniał, że żona również je zaakceptuje. Wówczas też został ustalony między stronami umowy okres tej dzierżawy na 6 lat.

W takich warunkach, **w dniu (...) r. w tej samej Kancelarii Notarialnej pomiędzy stronami doszło do zawarcia pisemnej umowy dzierżawy**, na podstawie której R. D. oddał M. i A. małż. U. w dzierżawę nieruchomości rolne o łącznej powierzchni (...) ha położone w miejscowości P. (gm. S.), oznaczone w ewidencji gruntów jako **działka nr (...)** (o powierzchni (...) ha) będąca własnością R. D. (dla której Sąd Rejonowy w. Z. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)), a także **działki nr (...)** (o powierzchni (...) ha) i **nr (...)** (o powierzchni (...) ha) będących własnością na zasadach wspólności ustawowej R. i A. małż. U. (dla których Sąd Rejonowy w. Z. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)) – na okres od dnia (...) r. do dnia (...) r. (§ (...) umowy), w zamian za roczny czynsz dzierżawny w wysokości 1.000 zł za 1 ha ziemi, płatny w terminie najpóźniej do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy (§ 5 umowy). Przedmiotowa umowa została sporządzona na piśmie, po uprzednim jej przygotowaniu przez notariusza J. G., która też po jej podpisaniu przez strony poświadczyla notarialnie te podpisy (Rep. A nr (...)). Stosownie do treści § 1 umowy R. D. oświadczył, że jest wyłącznym posiadaczem nieruchomości rolnej oznaczonej nr (...) i (...). Jednocześnie w § 3 umowy wydzierżawiający zastrzegł sobie wyłączne prawo korzystania z

domu mieszkalnego i budynków gospodarczych w zakresie dotychczasowym i możliwość dojścia do nich. Z kolei z § 4 umowy wynikało, że wydanie przedmiotu umowy dzierżawcom już nastąpiło.

Na zawarcie powyższej umowy dzierżawy jednakże nie wyraziła zgody żona wydzierżawiającego – A. D., która już następnego dnia po jej podpisaniu zadzwoniła do M. U. (1) z pretensjami, że naklonił jej męża do zawarcia powyższej umowy dzierżawy i oznajmiła, że nie zgadza się na wydzierżawienie swojej części gruntów w formie umowy „notarialnej”. Kolejnego dnia A. D. również zadzwoniła do notariusz J. G. z pretensjami, że sporządziła przedmiotową umowę dzierżawy z dnia (...) r. bez jej udziału.

Gdy pod koniec sierpnia 2017 r. M. U. (1) stanął się na nieruchomości oznaczonej nr (...) i nr (...) celem wykonania na nich prac polowych zgodnie z zawartą w dniu (...) r. umową dzierżawy, doszło wówczas do nieporozumienia pomiędzy nim a A. D., która nie zgadzała się na uprawę swojej działki. W związku z tą sytuacją i zgłoszeniem właścicielki ziemi, w dniu (...) r. została przeprowadzona interwencja policji (k. 74).

Już w toku niniejszego procesu R. D. w piśmie z dnia (...) r. oświadczył wobec pozwanych M. i A. małż. U., że uchyla się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w umowie dzierżawy z dnia (...) r. wskazując przy tym, że zawierając to zobowiązanie został wprowadzony w błąd, co do obowiązku zwrotu na ich rzecz kwoty 110.000 zł tytułem wpłaconego zadatku za sprzedaż części działki nr (...) (k. 113-114).

Postanowieniem z dnia (...) r. wydanym w sprawie o sygn. akt I (...) Sąd Rejonowy w. Z. na podstawie art. 467 pkt 4 k.c. w zw. z art. 692 i nast. k.p.c. **zezwoił M. U. (1) i A. U. na złożenie do depozytu sądowego pieniędzy w kwocie 9.480 zł** tytułem rocznego czynszu dzierżawnego płatnego do dnia 30 listopada każdego roku za dzierżawę nieruchomości położonych we wsi P. (gm. S.) oznaczonych nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha zgodnie z § 5 umowy dzierżawy zawartej w dniu (...) r. pomiędzy M. i A. małż. U. a R. D. – **z zastrzeżeniem, że przedmiotowy depozyt może być wydany** wierzycielom R. D. i A. D. stosownie do ich uprawnień (prawa do czynszu umownego), wynikających z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w. Z. wydanego w sprawie o sygn. akt (...). Jednocześnie Sąd **zezwoił M. U. (1) i A. U. na składanie w przyszłości do depozytu sądowego dalszych świadczeń z tytułu czynszu dzierżawnego**, szczegółowo opisanego w pkt I niniejszego postanowienia – w chwili, gdy staną się one wymagalne oraz z zastrzeżeniem ich wydania na identycznych warunkach, jak pierwsze świadczenie (zob. akta sprawy I (...)).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o poniższe dowody : umowa dzierżawy (k. 3), umowa o dożywocie (k. 4-5), wypisy z ewidencji gruntów (k. 41-43, 45-47), pisma z KPP w Z. (k. 49 i 74), protokół z niedojścia do czynności cywilnoprawnej (k. 52), umowa przedwstępna (k. 53), dokumentacja geodezyjna dotycząca podziału działki oznaczonej nr (...) (k. 103-109), oświadczenie R. D. z dnia (...) r. z potwierdzeniem nadania i odbioru (k. 113-114), wnioski o złożenie pieniędzy do depozytu sądowego (k. 116-120), zeznania stron: powódki A. D. (k. 56 odw.-57 odw. i k. 123 odw.), pozwanych M. U. (1) (k. 57 odw.-58 odw. i k. 124-124 odw.), A. U. (k. 58 odw.-59 i k. 123 odw.-124) i dopozwanego R. D. (k. 59-59 odw. i k. 124 odw.-125) oraz zeznania świadków J. G. (k. 121 odw.-122 odw.) i D. B. (k. 122 odw.-123), a także dołączonych do sprawy akt księgi wieczystej Sądu Rejonowego w. Z. (nr (...) i (...)) oraz akt sprawy o sygn. akt I (...) (...) (fakty znane z urzędu).

Sąd Rejonowy w. Z. zważył, co następuje:

Roszczenie powódki A. D. o ustalenie nieważności umowy dzierżawy z dnia (...) r. zawartej pomiędzy R. D. a M. i A. małż. U. tylko w części mogło być uznane za uzasadnione. Powództwo to zostało wywiedzione w oparciu o treść art. 189 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 155 – dalej: „k.p.c.”) zgodnie z którym **powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny**. Przesłankami powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa są: 1). interes prawny powoda w dokonaniu żądanego ustalenia; (...). istnienie stosunku prawnego lub prawa, którego powództwo dotyczy. Ciężar dowodu tych przesłanek spoczywa na stronie powodowej

zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r., poz. 459 – dalej: „k.c.”) w związku z art. 232 k.p.c..

Przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego (np. ustalenie nieważności umowy, ugody sądowej, testamentu). Przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2011 r., sygn. akt II CSK 568/10 – Legalis nr 369574). Materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda, który zachodzi wówczas, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 33/09, publ. OSNC 2010, Nr B, poz. 47 – Legalis nr 232742). Interes prawny zachodzi zatem wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw. W wyroku z dnia 24 maja 1995 r. (sygn. akt I CRN 61/95 – Legalis nr 60013) Sąd Najwyższy zauważył, że jeżeli powód powołuje się na nieważność umowy z mocy samego prawa i celem powództwa jest wyeliminowanie jej z obrotu prawnego z takim skutkiem, jakoby nie została ona wcale zawarta, to wówczas takie żądanie, mimo iż zostało nazwane „o unieważnienie umowy”, w rzeczywistości jest żądaniem stwierdzenia (ustalenia) nieważności umowy, na podstawie art. 189 k.p.c..

Wniesione powództwo o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy należało rozpatrywać przede wszystkim w kontekście powołanego przez powódkę w pozwie **art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r., poz. 682 – dalej: „k.r.i.o.”)**, zgodnie z którym zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również **prowadzącej do oddania nieruchomości do użytkowania lub pobierania z niej pożytków**. Jednocześnie w pkt 3 tego przepisu wskazano, że zgoda drugiego małżonka jest również potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i **wydzierżawienia gospodarstwa rolnego**. Stosownie do treści art. 37 § (...) k.r.i.o. ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. W tym celu druga strona może wyznaczyć takiemu małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy, natomiast po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu staje się wolna (§ 3). W świetle powyższego przepisu i w odniesieniu do niniejszej sprawy nie mogło zatem budzić wątpliwości, że do wydzierżawienia nieruchomości wchodzących w skład majątku wspólnego małżonków D. oznaczonych nr (...) i (...), niezbędna była zgoda obojga małżonków (stosownie do art. 37 § 1 pkt 1 i 3 k.r.i.o.). Zauważyć przy tym należało, że **umowa zawarta przez małżonka bez zgody drugiego małżonka jest dotknięta sankcją określaną jako bezskuteczność zawieszona**. Jest to tzw. czynność prawna niezupełna, zwana też kulejącą (negotium claudicans). Jeżeli małżonek potwierdzi taką umowę, staje się ona ważna już od chwili jej zawarcia (por. art. 63 § 1 zd. (...) k.c.). Potwierdzenie powoduje więc ustanie stanu bezskuteczności zawieszony, a umowa rodzi wówczas skutek *ex tunc*, tj. od chwili jej zawarcia. Z kolei w sytuacji, gdy małżonek odmówi potwierdzenia lub termin do potwierdzenia upłynie bezskutecznie, bądź z innej przyczyny możliwość potwierdzenia ustanie, **wówczas umowa zawarta bez zgody współmałżonka będzie bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia** (tj. *ex tunc*).

Stosownie do powyższych rozważań prawnych istotną kwestią w niniejszej sprawie była zatem okoliczność, czy A. D. wiedziała i wyrażała zgodę na zawarcie przez jej męża R. D. umowy dzierżawy sporządzonej w dniu (...) r., którą zostały objęte m.in. nieruchomości oznaczone nr (...) i (...) stanowiące ich majątek wspólny, na warunkach jakie finalnie znalazły się w treści tej umowy. **Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie w ocenie Sądu nie dawało podstaw do przyjęcia, iż taka zgoda przed zawarciem umowy dzierżawy**

została przez powódkę wyrażona, ani też żeby potwierdziła ona sporną umowę już po jej zawarciu i poznaniu jej warunków. Niezbędne dla zajęcia ostatecznego stanowiska w tej kwestii było odniesienie się do okoliczności towarzyszących zawarciu przedmiotowej umowy dzierżawy.

Bezspornym między stronami było, że w dniu (...) r. pomiędzy R. i A. małż. D. oraz M. U. (2) została zawarta na piśmie umowa przedwstępna, na podstawie której sprzedający R. i A. małż. D. zobowiązali się do sprzedaży na rzecz M. U. (1) części wspólnej nieruchomości oznaczonej nr 166 o powierzchni (...) ha, wzdłuż całej długości sąsiedniej działki o nr (...) za cenę 55.000 zł za hektar. Z treści umowy wynikało również, że w dniu jej zawarcia kupujący wpłacił zadatek w kwocie 5.000 zł i zobowiązał się zapłacić dodatkowo kwotę 20.000 zł do dnia (...) r., zaś resztę pieniędzy miała być zapłacona już po podpisaniu aktu notarialnego, do zawarcia którego miało dojść w terminie do dnia (...) r. (k. 53). Obie strony tej umowy w toku procesu potwierdziły, że w lutym 2017 r. uzgodniły, że wydłużą planowany termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia (...) r. i na tą okoliczność została sporządzony nowy egzemplarz umowy przedwstępnej (opatrzonej datą (...) r.), w którym zapisano powyższy termin. W świetle powyższego za całkowicie niezrozumiałe należało uznać ostateczne twierdzenia małż. D., że uzgodnili z pozwanym sprzedaż wyłącznie 1 ha ziemi, co jest ewidentnie sprzeczne zarówno z treścią powyższej umowy przedwstępnej, jak też z okolicznościami faktycznymi, albowiem w styczniu 2017 r. dokonany został podział nieruchomości oznaczonej nr 166, na dwie części, tj.: działkę nr (...) o powierzchni (...) ha, która miała być sprzedana M. i A. małż. U. zgodnie z umową przedwstępną oraz działkę nr (...). Drobną niespójność pojawiała się również we wzajemnych twierdzeniach obu stron w kwestii wpłaconej dotychczas przez M. U. (1) sumy pieniędzy na rzecz R. D. na poczet przyszłego zakupu powyższej nieruchomości, albowiem małż. D. wskazywali, że otrzymali od pozwanego łącznie kwotę 55.000 zł (k. 57 i 59), z kolei M. U. (1) podał, że na poczet przyszłej umowy sprzedaży nieruchomości uiścił na rzecz R. D. łącznie kwotę 54.000 zł (w tym: 25.000 zł w dniu (...) r., 13.000 zł w dniu (...) r. i 16.000 zł w dniu (...) r. – k. 57 odw.). W kontekście okoliczności niniejszej sprawy, twierdzenia małż. D. o otrzymaniu łącznie kwoty 55.000 zł miały zdaniem Sądu wyłącznie uwiarygodnić ich stanowisko, że R. D. zawarł sporną umowę dzierżawy z uwagi na to, iż notariusz mówiła mu, że będzie zmuszony oddać małż. U. kwotę 110.000 zł, jako podwójną wartość wpłaconego przez nich zadatku. Podobnie wpłacenie przez pozwanych kwoty 55.000 zł miało zapewne uwierzytelnić twierdzenia małż. D., że ostatecznie miało dojść do sprzedaży tylko 1 ha ziemi. Ostatecznie powódka A. D. w zeznała nawet, że M. U. (1) miał kupić 1 ha ziemi, a drugi hektar miał obrabiać od sierpnia 2016 r. do sierpnia 2017 r., jednakże powyższe twierdzenia, wobec kategorycznego stanowiska pozwanych, że dotychczas wpłacili na rzecz sprzedających kwotę 54.000 zł, należało uznać za nieprzekonujące. Podsumowując powyższe Sąd uznał za ustalone, że strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży części nieruchomości oznaczonej nr 166 o powierzchni (...) ha, po podziale jako działka nr (...), zawarta w dniu (...) r. (i zmodyfikowana za zgodą obu stron w lutym 2017 r.), za ustaloną cenę 110.000 zł (tj. (...) ha x 55.000 zł/ha), która przewidywała zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie do dnia (...) r.. Na poczet tej przyszłej transakcji M. U. (1) natomiast wpłacił już kwotę 54.000 zł.

Jednocześnie z akt sprawy wynikało, że niezależnie do zawarcia powyższej umowy przedwstępnej, w tym samym dniu (tj. (...) r.) strony ustnie uzgodniły, że M. U. (1) od jesieni 2016 r. obejmie w dzierżawę całą działkę oznaczoną nr (...) w zamian za czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej według stawki 1.000 zł za hektar, który miał być płacony po żniwach (bezsporne między stronami). Sporną w niniejszej sprawie natomiast była kwestia na jaki okres została zawarta powyższa umowa dzierżawy, albowiem małż. D. zgodnie wskazywali, że oddali grunt w nieformalną dzierżawę wyłącznie na okres roku, góra (...) lat (k. 123 odw.), natomiast M. U. (1) kategorycznie twierdził, że dzierżawienie gruntu na taki okres byłoby dla niego nieopłacalne, zaś poprzednio ustnie ustalone zostało, że dzierżawa ta będzie na czas nieokreślony (k. 124). Niezależnie od tego należało zauważyć, że żaden z tych okresów nie pokrywał się z czasem dzierżawy określonym finalnie w spornej umowie z dnia (...) r..

Stosownie do treści art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz (który zgodnie z § (...) może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju; może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków). Umowa dzierżawy może zostać zawarta na czas określony, maksymalnie na 30 lat (art. 695 § 1 k.c.) albo na czas nieokreślony. W przepisach kodeksu cywilnego

dotyczących dzierżawy (art. 693 i nast. k.c.) **ustawodawca nie odniósł się natomiast do zagadnienia formy prawnej umowy dzierżawy**. Forma prawna umowy dzierżawy wynika zatem z przepisów ogólnych kodeksu cywilnego przewidzianych w art. 73 i nast. k.c., a dodatkowo z przepisów o najmie stosowanych odpowiednio zgodnie z art. 694 k.c., w tym art. 660 k.c., zgodnie z którym należało uznać, że **umowa dzierżawy nieruchomości na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie, zaś w razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony**. Przewidziana w powyższym artykule forma pisemna ma wyłącznie charakter ad eventum, dlatego też jej niezachowanie nie pociąga za sobą skutku nieważności. Podobnie forma ad eventum została przewidziana w treści art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2017 r., poz. 2196), gdzie zachowanie formy pisemnej z datą pewną w przypadku dzierżawy nieruchomości rolnych jest jedną z przesłanek nabycia prawa pierwokupu nieruchomości przez dzierżawcę. **Forma ad eventum** czynności prawnej jest to forma przewidziana dla wywołania określonych skutków prawnych, co oznacza, że czynność prawna będzie ważna, jednakże nie wywoła zamierzonych przez strony i przewidzianych przez ustawę określonych skutków prawnych, dla których forma ta została zastrzeżona. Jeżeli forma była zastrzeżona ad eventum, czynność prawna nie wywołuje określonych skutków prawnych.

W kontekście powyższego należało uznać, że umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami w dniu (...) r. ponieważ została zawarta w formie ustnej, a nie pisemnej, to choć była ważna pod względem prawnym, to jednak nie wywoływała zamierzonych przez strony i przewidzianych przez ustawę określonych skutków prawnych, albowiem stosownie do art. 660 w zw. z art. 694 k.c. skoro umowa dzierżawy nieruchomości miała być zawarta na czas dłuższy niż rok (powódka i jej mąż wskazywali, że dzierżawa miała wynosić maksymalnie (...) lata), a nie została zachowana forma pisemna, to w takiej sytuacji należało poczytywać ją jako umowę zawartą na czas nieoznaczony! Powyższa sytuacja uległa zmianie na skutek zawarcia umowy dzierżawy w dniu (...) r. w formie pisemnej, gdzie podpisy zostały poświadczony notarialnie. Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie nie pozostawiała jednak zdaniem Sądu wątpliwości, że **w dniu (...) r. strony nie planowały zawrzeć powyższej umowy dzierżawy, tylko miały spotkać się w Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości oznaczonej nr (...) zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie przedwstępnej z dnia 24 lipca 2017 r. (zmodyfikowanej w lutym 2017 r.)**. Bezspornie sprzedający R. D. został zawiadomiony o tym terminie, w związku z czym stawiał się u notariusza, jednakże finalnie umowa sprzedaży nie została zawarta ponieważ przybył on bez żony i bez wymaganych dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego. W związku z tym też został sporządzony przez notariusza protokół z niedojścia do czynności cywilnoprawnej (k. 52), która to okoliczność w ocenie Sądu mogła mieć wpływ na podjęcie przez strony decyzji o zawarciu umowy dzierżawy (niejako w miejsce niedoszłej do skutku umowy sprzedaży nieruchomości). Notariusz pouczyła wówczas obecnych o ewentualnych konsekwencjach nie zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym m.in. o obowiązku zwrotu uiszczonej części ceny na poczet nabycia nieruchomości oraz możliwości żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości przez stronę, która dała ten zadatek, bądź też jego przepadku w zależności od tego z czyjej winy nie doszło do zawarcia tej umowy w ustalonym terminie (zgodnie z art. 394 § 1 k.c.). W zaistniałej sytuacji, M. U. (1) zażądał od R. D. zwrotu pieniędzy, które wpłacił mu dotychczas na poczet zakupu powyższej nieruchomości w łącznej kwocie 54.000 zł, zaś gdy okazało się, że sprzedający nie dysponuje takimi środkami, **M. U. (1) zaproponował wówczas R. D. zawarcie umowy dzierżawy na wszystkie posiadane przez niego grunty rolne**, co pozwoliłby mu odzyskać równowartość tych pieniędzy (na skutek potrącenia ich wobec czynszu dzierżawnego). Wówczas też pomiędzy stronami został ustalony okres dzierżawy na 6 lat, co zdaniem Sądu miało odpowiadać w przybliżeniu wartości uiszczonej przez pozwanego części ceny (tj. 9.480,50 zł x 6 lat). Strony generalnie były zgodne co do samej okoliczności, że propozycja zawarcia umowy dzierżawy padła dopiero po niedojściu do skutku umowy sprzedaży nieruchomości, choć wskazywały przy tym na inne przyczyny i inicjatora tej czynności. Pozwany M. U. (1) zeznał, że gdy nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, wówczas R. D. zaproponował mu sporządzenie umowy dzierżawy, jednakże „nie miało to związku z zakupem ziemi” (k. 58), co też potwierdziła pozwana. Z kolei R. D. wskazał, że inicjatorem zawarcia umowy dzierżawy był M. U. (1), który wprowadził go w błąd, że w innym przypadku będzie musiał mu zwrócić kwotę 110.000 zł, jako podwójną wartość przekazanych mu dotychczas pieniędzy na poczet zakupu działki nr (...).

Niezależnie od rzeczywistych motywów zawarcia przedmiotowej umowy dzierżawy w świetle powyższych okoliczności można było już kategorycznie stwierdzić, że **do zawarcia umowy dzierżawy w dniu (...) r. doszło spontanicznie, bez uprzedniego jej planowania, ani ustalania jej warunków pomiędzy stronami.** W takiej sytuacji trudno było uznać, że A. D. wiedziała o planowanym zawarciu tej umowy dzierżawy, ani też że знаła jej szczegółowe warunki i w efekcie tego, że godziła się na jej zawarcie. Powódka twierdziła, że w ogóle nie została powiadomiona o terminie planowanego zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ani przez pozwanych, ani nawet przez męża (w co akurat trudno jest uwierzyć), natomiast jednocześnie zeznała, że nie stawiała się na podpisanie umowy u notariusza, „bo była w pracy i nie dostała wolnego” (k. 56 odw.), co mogłoby już ewidentnie sugerować, że znała termin tej czynności cywilnoprawnej (!). Powyższe nie zmienia natomiast faktu, że nie miała pojęcia, iż w tym samym dniu, co miało dojść do sprzedaży działki, zostanie wówczas zawarta także sporna umowa dzierżawy. Potwierdzeniem powyższego było choćby to, że jak zeznał pozwany M. U. (1), po zawarciu umowy dzierżawy z R. D. jego żona A. D. już na drugi dzień po jej sporządzeniu dzwoniła do niego i mówiła, że „nie chce tej swojej części wydzierżawić” (k. 58). Powódka A. D. również zadzwoniła do notariusza J. G. z pretensjami, że dopuściła do zawarcia powyższej umowy. Powyższe zachowanie powódki zdaniem Sądu dobitnie potwierdzało, że nie miała ona wiedzy o planowanym zawarciu takiej umowy dzierżawy. Pozwany M. U. (1) podnosił, że według niego A. D. „wycofała się z umowy dzierżawy pewnie dlatego, że chciał zwrotu pieniędzy zapłaconych za te (...) ha ziemi, które miał kupić” (k. 58), jednakże nie sposób było uwierzyć w powyższe twierdzenia w kontekście poczynionych ustaleń faktycznych, z których jasno wynikało, że w rzeczywistości ona nie widziała o zawarciu powyższej umowy. W takiej sytuacji w ocenie Sądu, **aby umowa dzierżawy w części dotyczącej nieruchomości stanowiących majątek wspólny małż. D. mogła być ważna, konieczne było potwierdzenie tej umowy przez A. D. w trybie art. 37 § 3 k.r.i.o..** Stosownie bowiem do treści wskazanego przepisu druga strona umowy może uniknąć niepewności i usunąć stan zawieszenia tej umowy przez wyznaczenie małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedniego terminu do jej potwierdzenia. Niepotwierdzenie umowy w wyznaczonym terminie jest równoznaczne z odmową potwierdzenia – chyba, że druga strona umowy i małżonek wezwany do jej potwierdzenia zgodnie ten termin przedłużyli. Małżonek, którego zgoda jest potrzebna, może jeszcze przed upływem wyznaczonego mu terminu oświadczyć drugiej stronie, że odmawia potwierdzenia. Odmowa potwierdzenia nie wymaga zachowania szczególnej formy, tak samo jak nie wymaga jej wyznaczenie terminu do potwierdzenia umowy, może więc być wyrażona przez każde zachowanie się, które w sposób dostateczny ujawnia wolę (art. 60 k.c.). Podkreślenia jednak wymagało, że pozwani małż. U. przed wszczęciem niniejszego postępowania nie wyznaczyli powódce jako małżonce wydzierżawiającego R. D. odpowiedniego terminu do potwierdzenia umowy dzierżawy, pomimo tego, że istniały wyraźne wątpliwości co do jej zgody na zawarcie tej umowy. Mając powyższe okoliczności na uwadze, w ocenie Sądu **należało stwierdzić, że umowa dzierżawy zawarta w dniu (...) r. wyłącznie przez R. D., w części dotyczącej nieruchomości oznaczonych nr (...) i (...), które stanowiły majątek wspólny jego i żony A. D., była nieważna z uwagi na brak zgody małżonki na zawarcie takiej umowy.** nie budziło przy tym wątpliwości, że powódka miała interes prawny w ustaleniu nieważności powyższej umowy w rozumieniu art. 189 k.p.c. i dlatego też jej powództwo w tym zakresie podlegało uwzględnieniu.

Na koniec należało odnieść się jeszcze do kwestii, która została podniesiona w niniejszej sprawie, że zawarcie przedmiotowej umowy dzierżawy było możliwe, gdyż R. D. oświadczył, że jest wyłącznym posiadaczem całego gospodarstwa rolne (w tym nieruchomości oznaczonych nr (...) i (...)), a skoro dzierżawa polega na oddaniu wyłącznie posiadania nad nieruchomością, to tytuł prawny (np. prawo własności) nie jest tutaj warunkiem koniecznym zawarcia takiej ważnej umowy. Faktycznie w orzecznictwie pojawiło się stanowisko, zgodnie z którym **wydzierżawiający nie musi być właścicielem przedmiotu dzierżawy i nie musi mu przysługiwać inne prawo do rzeczy** (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1998 r., sygn. akt II CKN 795/97 – Legalis nr 338756). Jeżeli jednak wydzierżawiający nie dysponuje tytułem prawnym do rzeczy i do pożytków, które dana rzecz przynosi, dzierżawca niewątpliwie nie nabywa skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego do rzeczy ani prawa własności pobranych pożytków. Bezspornym również jest, że **umowa dzierżawy zawarta przez osobę inną niż właściciel nieruchomości rolnej nie powoduje powstania prawa pierwokupu dla dzierżawcy** (art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego), nie może bowiem ograniczać istotnych uprawnień właściciela, który nie miał

wplywu (niekiedy nawet nie wiedział o tym, że taka umowa istnieje) na zawarcie i treść umowy dzierżawy. Dzierżawca wówczas nie nabywa prawa pierwokupu skutecznego wobec właściciela, który nie jest związany umową zawartą np. przez posiadacza nieruchomości w złej wierze. Wobec właściciela dzierżawca, który zawarł umowę dzierżawy z osobą trzecią, nie jest dzierżawcą, lecz jedynie posiadaczem zależnym w dobrej lub złej wierze, bowiem umowa dzierżawy kreuje stosunek prawny o charakterze względnym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2003 r., sygn. akt I CK 220/02, publ. OSP 2004, Nr 7-8, poz. 101). W ocenie Sądu w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, decydujące znacznie ma w tym przypadku treść art. 37 § 1 i 3 k.r.i.o., który należy uznać za przepis szczególnie w tej materii i stosownie do tego należało kategorycznie stwierdzić, że **jeśli umowę dzierżawy nieruchomości lub gospodarstwa rolnego wchodzących w skład majątku wspólnego zawiera osoba pozostająca w związku małżeńskim (tj. ustrój ustawowy), to zgodnie z tym przepisem, dla ważności umowy wymagana jest zgoda drugiego małżonka.**

Z kolei odmienna sytuacja w ocenie Sądu zachodziła w przypadku umowy dzierżawy z dnia (...) r. w części dotyczącej nieruchomości oznaczonej nr (...), która stanowiła majątek osobisty R. D.. Bezspornym bowiem było, że jako wyłączny właściciel i posiadacz tej nieruchomości mógł ją swobodnie oddać w dzierżawę i to bez zgody małżonki, pomimo nawet tego, że wchodziła ona w skład gospodarstwa rolnego, które dotychczas prowadzili wspólnie. W toku sprawy A. D. podnosiła, że **nieważność umowy w powyższej części wynikała ze sprzeczność jej z zasadami współżycia społecznego**, albowiem poprzez oddanie tej działki w dzierżawę jej mąż pozbawił rodzinę środków do życia (w kontekście art. 58 § (...) k.c.). Z kolei R. D. poza powyższym argumentem dodatkowo podniósł, że **przy zawieraniu tej umowy podstępnie został wprowadzony przez pozwanych w błąd**, że jak nie wydzierżawi im tej ziemi, to będzie zmuszony oddać im kwotę 110.000 zł (dwukrotność tego co dotychczas otrzymał od nich na poczet zakupu nieruchomości). Dodatkowo w piśmie z dnia (...) r. R. D. złożył wobec pozwanych oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w powyższej umowie dzierżawy wskazując, że zawierając to zobowiązanie został wprowadzony w błąd, co do obowiązku zwrotu na ich rzecz kwoty 110.000 zł tytułem zadatku (w kontekście art. 84 § 1 k.c. w zw. z art. 88 § 1 k.c.). Prezentowane powyżej stanowiska powódki i dopozwanego w ocenie Sądu nie mogły być jednak uwzględnione jako słuszne.

Stosownie do treści art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna – chyba, że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. **Nieważna jest również czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego** (§ (...)). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części – chyba, że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (§ 3). Nie budziło wątpliwości, że przewidziana w powyższych przepisach nieważność czynności prawnej przejawia się w tym, że **czynność ta w ogóle nie wywołuje skutków prawnych właściwych dla danego typu czynności** (uważanych za zamierzone przez strony). Nie wywołuje tych skutków **od początku** i z samej **mocy prawa** (bez konieczności podejmowania jakichkolwiek działań zmierzających do „unieważnienia” czynności) i **nieodwracalnie** (następcze usunięcie przeszkód, z powodu których czynność była nieważna, tzw. konwalidacja, nie nada jej cech ważnej czynności prawnej). Kwalifikacja czynności prawnej jako bezwzględnie nieważnej, w przeciwieństwie np. do bezskuteczności zawieszanej, ma charakter powszechny – **erga omnes**. Powszechny charakter bezwzględnej nieważności oznacza, że powołać może się na nią każdy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 września 2000 r., sygn. akt I CKN 298/00 – Legalis nr 277125). Ustalając stan faktyczny w jakimkolwiek postępowaniu, w którym istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia ma fakt dokonania danej czynności prawnej, **organ stosujący prawo (w tym m.in. sąd) ma obowiązek ocenić ważność tej czynności bez względu na to, czy strony zgłaszały jakieś twierdzenia i wnioski w tej kwestii** – o ile tylko zebrane w postępowaniu dowody na to pozwalają w kontekście art. 232 k.p.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015 r., sygn. akt III CSK 430/14 – Legalis nr 1326223, z dnia 10 października 2002 r., sygn. akt V CK 370/02, publ. OSNC 2004, Nr (...), poz. 21 – L., z dnia 19 grudnia 1984 r., sygn. akt III CRN 183/84 – L., z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 26/05, publ. OSP 2006, Nr 7-8, poz. 85 – L., z dnia 26 stycznia 2006 r., sygn. akt II CK 374/05, publ. Biul. SN 2006, Nr 5 – L., z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt III CSK 55/13 – L. oraz z dnia 3 listopada 2010 r., sygn. akt V CSK 142/10 – L.). Niezależnie od

tego każdy podmiot (niekoniecznie będący stroną danej czynności prawnej), który ma interes prawny w ustaleniu nieważności czynności prawnej (a ściślej w ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, co jest zależne od skutecznego dokonania czynności prawnej), może żądać dokonania takiego ustalenia przez sąd (art. 189 k.p.c.). Mając na uwadze okoliczności tej konkretnej sprawy należało uznać, że **powódka A. D. miała interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu czy umowa dzierżawy z dnia (...) r. jest ważna, również w tej części która dotyczyła nieruchomości należącej wyłącznie do jej męża R. D.** choćby z tego względu, że dotychczas działka ta wchodziła w skład gospodarstwa rolnego, które dotychczas prowadzili wspólnie z mężem, zaś przychody z tego tytułu stanowił wspólny dochód całej ich rodziny. Stosownie do powołanych powyższej uwag prawnych dotyczących art. 58 k.c. należało również stwierdzić, że **w niniejszej sprawie Sąd był z urzędu zobowiązany zbadać bezwzględną nieważność zaskarżonej czynności prawnej (przewidzianą w art. 58 k.c.),** jak też z uwagi na zajęte przez R. D. stanowisko procesowe, **powinien był rozważyć względną nieważność tej czynności prawnej w związku z uchyleniem się przez niego od skutków prawnych jego oświadczenia woli (zgodnie z art. 84 w zw. z art. 88 § 1 k.c.).**

Niewątpliwie czynność sprzeczna z prawem lub zasadami współzycia społecznego jest bezwzględnie nieważna (art. 58 § 1 i (...) k.c.). Nie przez przypadek ustawodawca wskazał sprzeczność z zasadami współzycia społecznego w art. 58 § (...) k.c., jako przyczynę nieważności czynności prawnej po wskazanych w § 1 – sprzeczności z ustawą i dokonaniu czynności w celu obejścia ustawy. Zasady współzycia społecznego nie są równorzędne normom prawnym i pełnią jedynie rolę uzupełniającą. Oznacza to, że badanie zgodności czynności z zasadami współzycia społecznego następuje dopiero po stwierdzeniu zgodności czynności z prawem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2004 r., sygn. akt II CK 34/03 – L.). Jeśli czynność jest niezgodna z prawem, to jest nieważna i nie jest konieczne badanie jej pod kątem zgodności z zasadami współzycia społecznego. W orzecznictwie wskazuje się, że „odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 r., sygn. akt IV CKN 1756/00 – L.). Podobnie jak w przypadku sprzeczności czynności prawnej z ustawą, w celu zbadania zgodności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego oceniać należy skutek czynności prawnej. **Czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, jeśli w wyniku jej dokonania powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje powstanie stanu sprzecznego z zasadami współzycia społecznego.** Podobnie jak w przypadku zgodności z **przepisami prawa, sąd z urzędu bada zgodność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego,** nawet jeśli żadna ze stron danej czynności nie podnosi zarzutu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1989 r., sygn. akt I CR 137/89 – L.).

Odnosząc się do okoliczności niniejszej sprawy w ocenie Sądu brak było podstaw do stwierdzenia, że umowa dzierżawy zawarta przez R. D. w dniu (...) r. w części dotyczącej należącej do niego nieruchomości oznaczonej nr (...), była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 58 § (...) k.c. Nie sposób było odnaleźć jakiegokolwiek zasady, które miałyby zostać naruszone na skutek zawarcia powyższej czynności prawnej, natomiast okoliczności wskazane przez powódkę dotyczące pogorszenia sytuacji materialnej rodziny zdaniem Sądu nie zasługiwały na uwzględnienie.

Poza bezwzględną nieważnością czynności prawnych przewidzianą w art. 58 k.c., do nieważności czynności prawnej dochodzi również w przypadku zaistnienia wad oświadczenia woli, w tym z uwagi na pozostawanie strony tej czynności w błędzie, albowiem zgodnie z art. 84 § 1 k.c. **w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli.** Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć (ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej). **Błąd polega na różnicy między wolą a jej wyrazem (oświadczeniem), wywołanej mylnym wyobrażeniem o treści dokonywanej czynności prawnej.** Stosownie do art. 84 § (...) k.c. można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający

oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Osoba, która złożyła oświadczenie woli pod wpływem błędu, może uchylić się od skutków tego oświadczenia w trybie art. 88 § 1 k.c. i w terminie roku od jego wykrycia (zgodnie z § (...)). Konsekwencją błędu jest **nieważność względna** czynności prawnej, albowiem do chwili złożenia przez osobę działającą pod wpływem błędu oświadczenia o uchyleniu się od skutków czynności prawnej, jest ona ważna i skuteczna. Na błąd może powołać się tylko składający wywołane błędem oświadczenie (ewentualnie jego następcy prawni), a nie adresat tego oświadczenia.

Z kolei w myśl art. 86 § 1 k.c. jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. **Podstęp jest kwalifikowaną postacią błędu** (zob. postanowienie SN z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 497/12 – L.). Podstęp jest błędem, który wywołany został **intencjonalnym** działaniem (albo zaniechaniem) podjętym w celu wywołania u składającego oświadczenie woli fałszywego przeświadczenia. Jeśli błąd wywołany został podstępnie przez drugą stronę czynności prawnej, nie jest istotne czy w przypadku braku błędu oświadczenie zostałyby złożone – składający oświadczenie woli może uchylić się od skutków swego oświadczenia nawet wtedy, jeśli błąd nie był istotny i nie dotyczył treści czynności prawnej (ale np. motywu dokonania czynności – por. wyroki SN z dnia 15 stycznia 1970 r., sygn. akt I CR 400/69, publ. OSNCP 1970, Nr 12, poz. 225 – L. i z dnia 10 września 1997 r., sygn. akt I PKN 251/97, publ. OSNAPiUS 1998, Nr 13, poz. 389 – L.). Zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu (w myśl art. 6 k.c.) skuteczność powołania się na podstęp przez osobę, która chce się uchylić od skutków swojego oświadczenia woli zależy od dowiedzenia wszystkich przesłanek wymaganych dla stwierdzenia, że oświadczenie zostało złożone pod wpływem podstępu (zob. postanowienie SN z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 497/12 – L. oraz wyrok SA w Łodzi z dnia 18 września 2015 r., sygn. akt I ACa 369/15 – L.), w szczególności faktu, że druga strona wywołała błąd w sposób podstępny. Skutki prawne podstępu są takie same jak błędu, czyli możliwość **uchylenia się od skutków oświadczenia woli** złożonego pod wpływem podstępu w ciągu roku od dnia jego wykrycia (art. 88 k.c.).

Przenosząc powyższe uwagi prawne na grunt niniejszej sprawy, w ocenie Sądu **brak było podstaw do stwierdzenia, że dopozowany R. D. w chwili zawierania umowy dzierżawy z dnia (...) r. pozostawał w błędzie co do tej czynności prawnej, a tym bardziej, że błąd ten był wywołany podstępnym działaniem pozwanych M. i A. małż. U.** Za całkowicie nieudowodnione bowiem należało uznać stanowisko R. D., że przy zawieraniu tej umowy podstępnie został wprowadzony przez pozwanych w błąd, iż w przypadku niewydzierżawienia im ziemi, będzie zmuszony oddać im kwotę 110.000 zł tytułem zadatku uiszczzonego przy umowie przedwstępnej. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie potwierdziło prawdziwości powyższych twierdzeń, które w ocenie Sądu zostały powołane wyłącznie na potrzeby obranej przez niego strategii procesowej, zmierzającej do stwierdzenia nieważności całej umowy zgodnie z powództwem wniesionym przez jego żonę. D. odwoływał się przy tym do treści protokołu niedojścia do czynności cywilnoprawnej sporządzonego przez notariusza J. G. w dniu (...) r. z uwagi na nie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości o nr (...) (k. 52), a także żądania przez pozwanego M. U. (1) zwrotu pieniędzy, które otrzymał na poczet przyrzeczonej sprzedaży działki. Powyższe okoliczności w ocenie Sądu niewątpliwie mogły mieć wpływ na podjęcie przez strony ostatecznej decyzji o zawarciu spornej umowy dzierżawy, jednakże nie sposób tutaj mówić o pozostawaniu przez wydzierżawiającego w błędzie w rozumieniu art. 84 k.c., czy też pozostawaniu w jakiegokolwiek sytuacji przymusu. Nie mogło przy tym budzić wątpliwości, że w przypadku sporządzenia powyższego protokołu obowiązkiem notariusza było pouczenie obecnych o ewentualnych konsekwencjach nie zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym m.in. o obowiązku zwrotu otrzymanych dotychczas wzajemnie świadczeń oraz możliwości żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości przez stronę, która dała ten zadatek, bądź też jego przepadku w zależności od tego z czyjej winy nie doszło do zawarcia tej umowy w ustalonym terminie, co było zgodne z obowiązującymi przepisami prawa (m.in. art. 394 § 1 k.c.). Za całkowicie nieusprawiedliwioną nadinterpretację należałoby uznać w takiej sytuacji uznanie przez R. D., że musi zwrócić pozwanemu M. U. (2) podwójną wartość, tego co dotychczas otrzymał od niego na poczet zakupu działki, której nie można kwalifikować jako błędu oświadczenia woli, który miał towarzyszyć późniejszemu zawarciu przez niego umowy dzierżawy z dnia (...) r.. Na marginesie należało zauważyć, że z niczego nie wynikało, żeby zadatkiem była cała suma uiszczona dotychczas przez pozwanego w łącznej kwocie 54.000 zł. Należało przy tym podkreślić, że

w orzecznictwie uznaje się za nieistotny błąd co do motywu (pobudki), jakim kierowała się osoba składająca dane oświadczenie woli (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1998 r., sygn. akt III CKN 611/97 – L. oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 703/14 – L.). Trudno też upatrywać negatywnych skutków w fakcie, że w sytuacji niedojścia do skutku umowy sprzedaży nieruchomości, M. U. (1) mógł zażądać od R. D. zwrotu pieniędzy, które wpłacił mu dotychczas na ten cel, a skoro sprzedający nie dysponował takimi środkami, to mógł przecież chcieć w inny sposób zaspokoić roszczenie kupującego. Z ustaleń poczynionych przez Sąd w niniejszej sprawie wynikało, że wówczas M. U. (1) zaproponował R. D. zawarcie umowy dzierżawy na wszystkie posiadane przez niego grunty rolne, co w jego ocenie pozwoliłoby mu odzyskać równowartość tych pieniędzy (na skutek potrącenia ich wobec czynszu dzierżawnego), bez konieczności ich egzekwowania wobec sprzedającego. D. mógł skorzystać z tego wariantu albo nie i miał tutaj w ocenie Sądu pełną swobodę decyzji oraz rozeznania w zaistniałej sytuacji. Wobec tego jego aktualne twierdzenia o pozostawaniu w błędzie co do okoliczności zawarcia umowy dzierżawy należało uznać za całkowicie nieuzasadnione.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd na podstawie powołanych przepisów, w szczególności art. 37 § 1 pkt 1 i 3 k.r.i.o. oraz art. 58 § (...) k.c. (a contrario) orzekł o częściowym uwzględnieniu powództwa A. D. w zakresie ustalenia nieważności umowy dzierżawy co do działki oznaczonej nr (...) (jak w pkt I sentencji wyroku), zaś w pozostałym zakresie (co do działki nr (...)) powództwo to podlegało oddaleniu jako niezasadne, o czym orzeczono w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach procesu (pkt III-IV sentencji wyroku) natomiast orzeczono na podstawie art. 100 i 108 § 1 k.p.c. dokonując stosunkowego rozdzielenia pomiędzy stronami tych kosztów przy uwzględnieniu stopnia w jakim zostały ostatecznie uwzględnione ich stanowiska (tj. powódki w części wynoszącej 49,90 %, zaś pozwanych w 50,10 %). W tym przedmiocie Sąd przyjął, że powództwo uwzględnione w całości dotyczyłoby ustalenia nieważności umowy dzierżawy co do wszystkich nieruchomości o łącznej powierzchni (...) ha, natomiast ostatecznie uwzględnienie zostało roszczenie w zakresie działek nr (...) o łącznej powierzchni 4,7305 ha (a zatem 49,90 % całego areалу objętego pozwem). Stosownie do powyższego oraz poniesionych w sprawie kosztów procesu w łącznej kwocie 5.958 zł (w tym: 474 zł opłata sądowa od pozwu i 1.817 zł koszty zastępstwa prawnego poniesione przez powódkę oraz 3.634 zł koszty zastępstwa prawnego poniesione przez pozwanych, a także 33 zł koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa) Sąd obciążył proporcjonalnie strony nieuiszczonymi kosztami sądowymi w kwocie 33 zł, odpowiednio powódkę w części 16,53 zł, zaś pozwanych solidarnie w części co do kwoty 16,47 zł (pkt III sentencji) i zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.151,43 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.