

UZASADNIENIE

Powód K. Ł. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wniósł o ustalenie, że na podstawie umowy dzierżawy zwartej w dniu 11 maja 2018 r. przed notariuszem J. O. w K. N.w O. pomiędzy powodem K. Ł. (dzierżawcą) a pozwanym K. U. (1) (wydzierżawiającym) istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości rolnych położonych w obrębie (...) S. B., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) dla których Sąd Rejonowy w Z. Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą a także nr (...). Wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów sądowych.

Pozwany Ł. K. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania. Podniósł, iż w ocenie pozwanego przedmiotowa umowa została zawarta z naruszeniem przepisów prawa oraz z naruszeniem zasad współżycia społecznego i jako taka jest dotknięta wadą nieważności.

Pozwany K. U. (2) nie zajął stanowiska w procesie.

Sąd ustalił, co następuje :

W dniu 28 lutego 2012 r. pozwani Ł. K. i K. U. (2) zawarli umowę dzierżawy nieruchomości oznaczonych numerami (...) Następnie 28 grudnia 2013 r. strony w ramach porozumienia zawarły kolejną umowę dzierżawy, obejmującą oprócz w/w działek również działkę o numerze (...) na okres 4 lat. Przed upływem terminu określonego w w/w umowie Ł. K. i K. U. (2) zawarli dnia 12 grudnia 2017 r. kolejną umowę dzierżawy na okres dalszych 5 lat. Pozwany Ł. K. zatem od kilku lat był w posiadaniu zależnym przedmiotowych nieruchomości. Od blisko prawie 6 lat pozwanego Ł. K. łączy stosunek prawny dzierżawy z pozwanym K. U. (1).

O powyższym fakcie wiedział również powód. Jest od bowiem od kilku lat dzierżawcą nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami dzierżawionymi przez pozwanego Ł. K.. Mimo powyższego zdecydował się w dniu 11 maja 2018 r. zawrzeć z pozwanym K. U. (1) umowę dzierżawy tych samych nieruchomości, z tym że w formie aktu notarialnego - przed notariuszem J. O. oraz na inny okres - 10 lat. Przedmiotem tej umowy były również nieruchomości rolne położone w obrębie (...) S. B., gmina S., oznaczone jako działki nr (...) których pozwany K. U. (2) jest właścicielem oraz działki oznaczone numerem (...) których K. U. (2) jest współwłaścicielem.

W okresie od maja 2018 roku do kwietnia 2019 roku pozwany K. K. nadal użytkował przedmiotowe grunty. To pozwany Ł. K. obsiewał przedmiotowe nieruchomości, zaś jesienią 2018 roku przygotował grunty rolne pod uprawę kukurydzy. Pozwany również wykonując swoje obowiązki dzierżawcy regulował wszelkie należności publiczne z tytułu posiadania przedmiotowych gruntów tj. podatek rolny, należności względem spółki wodnej, w tym za rok 2018.

W okresie jesiennym 2018 pozwany Ł. K. jak zwykle zaorał przedmiotowe nieruchomości. Powód dopiero wówczas wystosował do pozwanych wezwanie z dnia 30 stycznia 2019 r. do zaprzestania utrudniania realizacji umowy dzierżawy. Pozwany Ł. K. poinformował powoda, że w 2017 roku zawarł z K. U. (1) umowę dzierżawy na okres 5 lat. Wskazał, że (...) najprawdopodobniej wprowadził powoda w błąd i pozwany zamierza prowadzić na w/w nieruchomości prace polowe.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie : umowy dzierżawy (k. 4-6), odpowiedź na wezwanie (k. 7), wypisy z rejestru gruntów (k. 12), umowa dzierżawy (k. 24), umowa dzierżawy (k. 25), umowa dzierżawy (k. 26), dowody wpłaty (k. 27-34, 36-41), częściowe zeznania powoda (k. 51 odwr.) i pozwanego (k. 52), zeznania świadka M. K. (k. 52 odwr.), opinia grafologa (k. 73 i dalej).

Sąd zważył, co następuje :

Zgodnie z art.58 § 1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna (...), natomiast zgodnie z § 2 w/w przepisu nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd nie miał wątpliwości, iż w realiach tej sprawy zawarcie umowy dzierżawy między K. Ł. a K. U. (1) stanowiło naruszenie zasad współzycia społecznego: zasady lojalności i uczciwości. Zarówno powód - który wiedział, że pozwany K. K. jest w posiadaniu przedmiotowych nieruchomości i że współpracuje gospodarczo z pozwanym K. U. (1) , jak i pozwany K. U. (2), zachowali się względem K. K. nieuczciwie i nielojalnie.

K. Ł. podał, iż „zna z widzenia” pozwanego Ł. K., miał wiedzę że wcześniej pozwani współpracowali gospodarczo razem, t.j. zanim sam podpisał umowę z K. U. (1). Ponadto posiada w pobliżu t.j. w odległości 50 metrów działki na własność, które także uprawia, wraz z pracownikami, ale i samodzielnie. Doskonale zatem orientował się kto faktycznie dzierżawi przedmiotowe grunty. Zwraca uwagę fakt, że powód wystąpił z przedmiotowym powództwem dopiero w marcu 2019 r., zaś od momentu zawarcia umowy – maja 2018 roku - nie interesował się przedmiotowymi nieruchomościami, mimo iż zgodnie z notarialną umową mógł przystąpić do użytkowania gruntów z dniem zawarcia umowy. W okresie od maja 2018 roku do kwietnia 2019 roku cały czas to pozwany K. K. nadal użytkował przedmiotowe grunty. To pozwany Ł. K. obsiewał przedmiotowe nieruchomości, zaś jesienią 2018 roku przygotował grunty rolne pod uprawę kukurydzy. Pozwany również wykonując swoje obowiązki dzierżawcy regulował wszelkie należności publiczne z tytułu posiadania przedmiotowych gruntów tj. podatek rolny, należności względem spółki wodnej , w tym za rok 2018. Powyższe świadczy jednoznacznie, iż powód doskonale zdawał sobie sprawę z tego, iż przedmiotowe nieruchomości są w posiadaniu innego dzierżawcy i zdawał sobie sprawę z ryzyka wiążącego się z zawarciem umowy z panem K. U. (1). Tym bardziej, iż jak podał powód – słyszał o prawdopodobnych problemach z alkoholem K. U. (1), sam ocenił go też jako człowieka nieodpowiedzialnego.

M. K. pracował u pozwanego K. od 3 lat (zeznania k. 52 odwr). Widział on także podczas wykonywania swoich prac K. U. (1), który nigdy nie dawał żadnych znaków, że mają przestać pracować. Zatem powyższe również przeczy temu, aby K. U. (2) był niezadowolony ze współpracy z Ł. K. , jak próbował przekonać powód.

Niezależnie jednak od powyższego – nawet przyjmując za powodem, iż nie wiedział on o trwającym stosunku dzierżawy między pozwanymi (czego jednak Sąd w tutejszym składzie nie podziela) to umowa dzierżawy, której dotyczy powództwo o ustalenie, nie może być i tak uznana za ważną i skuteczną, bowiem jest sprzeczna z przepisami kodeksu cywilnego t.j. art. 693 kc, obarczona brakami natury formalnej i tym samym sprzeczna z treścią art. 199 kc, o czym niżej .

Zgodnie z art. 693 kc przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków (...). Jednym z elementów umowy dzierżawy winno być przeniesienie na dzierżawcę posiadania przedmiotu dzierżawy. W chwili zawierania umowy dzierżawy wydzierżawiający nie dysponował przedmiotowymi nieruchomościami, nie mogło zatem dojść do skutecznego przeniesienia posiadania nieruchomości. Dnia 11 maja 2018 nieruchomości znajdowały się w posiadaniu pozwanego Ł. K.. Umowa dzierżawy pozwanego Ł. K. z pozwanym K. U. (1) została zawarta na długo przed dniem 11 maja 2018 r.

Ponadto – co bardziej istotne - w toku trwania tego procesu ustalono, że K. Ł. nie miał zgody pozostałych współwłaścicieli na zawarcie przedmiotowej umowy dzierżawy, co powoduje jej bezwzględną nieważność. Tymczasem zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej stanowiącej współwłasność na okres tak długi - 10 lat stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd (tak też SA w Poznaniu w wyroku z dnia 15.12.2005 r., sygn. Akt I A Ca 611/05). Do dokonania takiej czynności była zatem potrzebna zgoda pozostałych współwłaścicieli, wymagana art. 199 kc . Takiej zgody natomiast nie wymagały umowy dzierżawy krótkoterminowe zawierane przez pozwanego Ł. K..

W obrocie prawnym nie mogą funkcjonować dwie tożsame umowy dzierżawy co do tych samych nieruchomości, jak ma to miejsce w tej sprawie. Skoro Sąd ustalił, iż obowiązuje ważna i skuteczna umowa między pozwanymi, powództwo niniejsze podlegało oddaleniu.

Powoda jako przegrywającego spór, stosownie do art. 98 kpc obciążono zwrotem kosztów procesu. I tak - na rzecz pozwanego Ł. K. zwrotem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłat od wniosków w przedmiocie zabezpieczenia

oraz na rzecz Skarbu Państwa - zwrotem wydatków związanych z wynagrodzeniem za opinię biegłego z zakresu grafologii.