

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Kamil Antkowiak

Protokolant: Karolina Kicińska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. B.**

przeciwko **A. S. (1), M. M. (1)**

o ustalenie

1. Powództwo oddala.
2. Kosztami procesu obciąża w całości powoda i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanego A. S. (1) kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Kamil Antkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 lipca 2016 powód Ł. B. wniósł przeciwko pozwanym A. S. (1) i M. M. (1) o ustalenie nieważności umowy dzierżawy zawartej w dniu 17 stycznia 2012 r. przed notariuszem H. J., której przedmiotem były: działka nr (...) o obszarze 1.4000 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi KW nr (...) i działka nr (...) o obszarze 1.3800 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi KW nr (...), a która to umowa została zawarta pomiędzy M. M. (1), jako wydzierżawiającym, a A. S. (1) (działającym przez swego pełnomocnika – ojca B. S. (1)), jako dzierżawcą. Ponadto wniesiono o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W końcu wartość przedmiotu sporu ustalono na kwotę 484 zł (k. 3).

W uzasadnieniu tego pisma powołano się na treść art. 58 kc, 365¹ kc i 353¹ kc i 189 kpc, wskazując, że w niniejszej sprawie nie zachodzi sytuacja sprzeczności czynności prawnej z ustawą, a istnieje sytuacja polegająca na tym, że czynność prawna (umowa dzierżawy) ma na celu obejście ustawy ewentualnie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Nie ulegało wątpliwości powoda, że w wielu wypadkach w interesie obu stron zawierających umowę bezterminową o charakterze ciągłym jest utrzymanie stabilności tego stosunku prawnego przez dłuższy czas, w szczególności wówczas, gdy strony lub jedna z nich poniosły określone nakłady finansowe, których amortyzacja następuje w długich okresach lub gdy ze względu na inne szczególne okoliczności niekorzystna byłaby dla nich możliwość rozwiązania umowy w określonym czasie. Podkreślono, że czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego to czynność naruszająca podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, słuszności, moralności i godziwości. Umowa dzierżawy w ocenie powoda godzi w zasady współzycia społecznego, w tym zwłaszcza zasadę ekwiwalentności świadczeń, zasadę słuszności kontraktowej, zasadę prawidłowego gospodarowania dzierżawioną nieruchomością oraz elementarne zasady obrotu prawnego, zmierzając do utrudnienia zlicytowania nieruchomości, czy też utrudnienia funkcjonowania właściciela nieruchomości (a więc godzi w istotę prawa

własności), jakkolwiek w chwili zawarcia umowy dzierżawy nie była jeszcze prowadzona egzekucja z nieruchomości, to fakt ujawnienie w księdze wieczystej takiej umowy może zniechęcać potencjalnych nabywców, którzy byliby zainteresowani w wylicytowaniu tej nieruchomości. Choć zawarcie umowy dzierżawy było dopuszczalne, to jednak w perspektywie czasu miało utrudnić egzekucję i tym samym miało na celu obejście ustawy, w postaci zakazu obciążania nieruchomości. Z punktu widzenia formalnego umowa taka ma cechy niesprzeciwiające się ustawie, gdyż jej treść nie zawiera elementów wprost zabronionych przez prawo. Natomiast faktycznie (w znaczeniu materialnym) czynność taka służy realizacji celu zabronionego przez ustawę. Poza tym podkreślono, że powód zmierza do przywrócenia stanu jaki istniał przed zawartą przez pozwanego umową. Powód wskazał, że w okresie późniejszym nabył nieruchomość stanowiącą przedmiot dzierżawy i jest właścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy, zatem także z tej przyczyny ma interes prawny w unieważnieniu umowy, która obciąża (ogranicza) jego własność (k. 5-8).

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 marca 2017 r. pozwany M. M. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania wg norm przepisanych (k. 173-175).

W uzasadnieniu tego pisma podniesiono w pierwszej kolejności na brak legitymacji biernej, wskazując na zbycie przezeń przedmiotu dzierżawy i że powód oraz drugi pozwany są obecnie stronami umowy dzierżawy, zgodnie z art. 678 § 1 kc w zw. z art. 694 kc. Ponadto zdaniem pozwanego należy pod wątpliwość poddać istnienie interesu prawnego powoda, skoro może on zastosować instrument z art. 667 § 2 kc w zw. z art. 694 kc i dochodzić roszczenia o wydanie nieruchomości, co pełniej zaspokoi jego interes. Poza tym pozwany wskazał, że wykorzystywanie nieruchomości po zawarciu umowy nie ma związku z problematyką jej ważności, która przecież oddziałuje *ex tunc*. W ocenie pozwanego wskazać też należy, że o ekwiwalentności świadczeń decyduje w pierwszej kolejności wola stron umowy, które to strony zgadzają się w ramach swobody umów na otrzymanie danego świadczenia w zamian za świadczenie kontrahenta, a z treści art. 708 kc wynika wprost, że w pełni pod ochroną prawną pozostaje ułożenie świadczeń stron nawet bez obowiązku płatności czynszu. Nie można też aprobować poglądu, iż okres zawarcia umowy i jej typ może skutkować uznaniem umowy za nieważną. Strony mogą więc wg swego uznania zawrzeć umowę na czas określony, nawet kilkudziesięcioletni. Nietrafna pozostaje argumentacja, że konstrukcja umowy miała na celu utrudnienie prowadzonej egzekucji, gdyż obciążenie nieruchomości dzierżawą nie wyłącza jej sprzedaży licytacyjnej, o czym dobitnie świadczy fakt, iż do takiej sprzedaży doszło. Powód dokonał zawarcia umowy darowizny z własnej woli, działając z rozeznaniem i mając świadomość treści księgi wieczystej, a przysporzenie to nastąpiło nieodpłatnie. Co więcej, powód dokonał następnie zakupu licytacyjnego tych nieruchomości, co wskazuje na wolę utrzymania się przy własności przy znanym sobie stanie prawnym.

Na rozprawie dnia 3 kwietnia 2017 r. (k. 184) Przewodniczący na podstawie art. 132 kpc zarządził zwrot odpowiedzi na pozew pozwanego A. S. (1) z dnia 21 marca 2017r. i jej uzupełnienia z dnia 22 marca 2017 r., tj. pism sporządzonych przez zawodowego pełnomocnika tego pozwanego, które nie zawierały ani dowodu doręczenia, ani oświadczenia o takim doręczeniu dla pełnomocnika zawodowego powoda.

Poza tym na tym posiedzeniu (k. 185) pełnomocnik pozwanego A. S. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz mocodawcy zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wnosił o oddalenie z uwagi na brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc. W ocenie mocodawcy powodowi przysługują roszczenia dalej idące zapewniające bardziej kompleksową ochronę prawną, co wyklucza wytoczenie powództwa o ustalenie w trybie w/w przepisu. Nadto ewentualnie wskazał na brak przesłanek do stwierdzenia nieważności wskazując, że argumenty na temat długotrwałości dzierżawy i braku jego wypowiedzenia są chybione, a obowiązujące przepisy przewidują możliwość dzierżawy na tak długi okres. Cel dzierżawy wskazuje na ustabilizowanie i z uwagi na ten cel wydzierżawiający nie ma możliwości wypowiedzenia, jeżeli strony takiej możliwości nie przewidziały. Niczym nadzwyczajnym nie jest wysokość czynszu i nie ma ona wpływu na ważność umowy i nie stoi w sprzeczności z naturą tego stosunku. Bez znaczenia jest kwestia braku zamieszkiwania pozwanego na tej nieruchomości, albowiem również powód tam nie zamieszkuje, a nie jest to obowiązkiem dzierżawcy. Bez znaczenia jest rzekomo nienależyte wykonywanie umowy dzierżawy, bo jeśli tak jest, to powodowi przysługują zupełnie inne roszczenia i nie ma to wpływu na ważność tej umowy. Umowa jest ważna nie tylko w przekonaniu mocodawcy, ale również strony przeciwnej, albowiem powód jeszcze kilka tygodni, kilka miesięcy temu składał oferty rozwiązania tej umowy, a na początku marca tego roku

złożył oświadczenie o wypowiedzeniu tej umowy, które jest bezskuteczne. Nadto pełnomocnik pozwanego zaprzeczył okoliczności faktycznym, z których strona powodowa wywodzi swoje żądanie, za wyjątkiem faktu zawarcia przez pozwanych umowy dzierżawy, jej wykonywania, a także nie kwestionował faktu, iż powód nabył prawo własności. Poza tym wskazał na pewną wewnętrzną sprzeczność, ponieważ powód kwestionuje wysokość czynszu, choć sam nieruchomości otrzymał za darmo.

W końcu na rozprawie dnia 11 grudnia 2017 r. (k. 233) pełnomocnik powoda wnosił o uwzględnienie powództwa, w szczególności podkreślając, iż celem umowy dzierżawy było utrudnienie egzekucji, a nadto powód został wprowadzony w błąd, co do możliwości wypowiedzenia umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W miejscowości S. (...) A, gmina K., powiat (...), położone są następujące nieruchomości stanowiące: działkę nr (...) o obszarze 1.4000 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi KW nr (...) i działkę nr (...) o obszarze 1.3800 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi KW nr (...).

Powyższe nieruchomości stanowią gospodarstwo rolne i zabudowane są muremowanym jednokondygnacyjnym budynkiem pieczarkarni z częścią mieszkalną i pomieszczeniami biurowymi bez podpiwniczenia i poddasza, o łącznej powierzchni użytkowej 3.560 mkw., w tym części mieszkalno-biurowe o powierzchni użytkowej 178 mkw.

Właścicielem tej nieruchomości był od lat B. S. (1) (ojciec pozwanego A. S. (1)).

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto zeznania świadka T. T. (k. 195-196)

Już w 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. w protokole z kontroli obiektu budowlanego stwierdził w w/w budynku pieczarkarni spękania i zarysowania oraz liczne ubytki.

Budynek ten nie został ani do chwili obecnej, ani od 2003 r. oddany do użytkowania, ani nie wpłynął wniosek o udzielenie pozwolenia na jego użytkowanie.

Dowód: pismo (...) (k. 30), protokół (k. 31-32), pismo Starostwa Powiatowego (k. 36)

W dniu 3 czerwca 2009 r. dla Komornika Sądowego w S. rzeczoznawca majątkowy P. W. sporządził operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej w/w nieruchomości, którą określił na kwotę 1.974.766 zł, w tym wartość budynku na kwotę 1.598.928 zł.

Dowód: operat szacunkowy (k. 41-49)

Przed tym komornikiem prowadzone było od 2013 kolejne postępowanie egzekucyjne z tej nieruchomości, w którym w dniu 2 marca 2016 r. za cenę wywoławczą 882.075 zł ogłoszono I licytację tych nieruchomości.

Postępowanie egzekucyjne okazało się bezskuteczne.

Egzekucja prowadzona była z wniosku (...) Bank (...) S.A.

Dowód: niesporne, a nadto obwieszczenie o licytacji (k. 84), zawiadomienie (k. 85)

Z kolei w dniu 7 marca 2014 r. również dla Komornika Sądowego w S. rzeczoznawca majątkowy W. R. sporządził operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej w/w nieruchomości, którą określił na kwotę 1.176.100 zł.

Dowód: operat szacunkowy (k. 50-65)

Przed tym komornikiem prowadzone były od lat 2005 i 2009 połączone postępowanie egzekucyjne przeciwko B. S. (1), w których w dniu 1 czerwca 2010 r. za cenę wywoławczą 1.316.511 ogłoszono II licytację tych nieruchomości.

Postępowanie egzekucyjne okazało się bezskuteczne.

Dowód: niesporne, a nadto obwieszczenie o licytacji (k. 83)

Natomiast w dniu 17 sierpnia 2007 r. została zawarta pomiędzy B. S. (1), jako wydzierżawiającym, a W. B. (ojcem powoda Ł. B.) i S. W. działającym pod firmą (...) s.c., jako dzierżawcą, umowa dzierżawy, której przedmiotem były w/w nieruchomości.

Umowa to została zawarta na okres 5 lat, tj. do dnia 17 sierpnia 2012 r., za czynsz wynoszący 5.000 zł miesięcznie do końca 2017 r., a począwszy od stycznia 2008 r. w wysokości 10.000 zł miesięcznie.

Na jej mocy dzierżawca zobowiązał się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji oraz do tego, że na własny koszt będzie dokonywał bieżących napraw przedmiotu dzierżawy w zakresie niezbędnym do zachowania go w stanie niepogorszonym. Ponadto dzierżawca został uprawniony do dokonywania inwestycji i modernizacji przedmiotu dzierżawy bez obowiązki przywrócenia stanu poprzedniego po wygaśnięciu umowy. Z chwilą podpisania umowy dzierżawca miał pokrywać wszelkie zobowiązania publicznoprawne związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy oraz zobowiązał się na własny koszt i własny rachunek zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej i gazu oraz na dostarczenie usług telekomunikacyjnych.

Postanowieniami z dnia 23 listopada 2007 r. Sąd Wieczystoksięgowy oddalił wnioski W. B. o wpis prawa dzierżawy, a to z uwagi na wpis z dnia 1 września 2003 r. wzmianki o wszczęciu postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego w P..

Natomiast poprzednim – przed ojcem powoda - dzierżawcą była firma (...).

Dowód: umowa dzierżawy (k. 76-77), postanowienia (k. 86-87), umowa dzierżawy (k. 88-89), zeznania świadka W. B. (k. 197-198)

W dniu 1 października 2010 r. B. S. (1) wynajął P. K. jako najemcy mieszkanie znajdujące się w w/w budynku za 500 zł miesięcznego czynszu.

Dowód: umowa najmu (k. 91)

W dniu 28 grudnia 2011 r. została zawarta pomiędzy B. S. (1), jako sprzedającym, a M. M. (1), jako kupującym, przed notariuszem H. J. umowy sprzedaży tych nieruchomości za łączną kwotę 100.000 zł, tj. po 50.000 zł za każdą nieruchomość. Sprzedający oświadczył do tego aktu notarialnego, że nieruchomości te są obciążone licznymi (bliżej sprecyzowanymi w tej umowie) hipotekami umownymi zwykłymi i kaucyjnymi oraz hipotekami przymusowymi. Jednocześnie B. S. (1) oświadczył, że powyższe nieruchomości nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

Powyższa oświadczenia były zgodne ze stanem faktycznym.

Dowód: niesporne, a nadto umowa sprzedaży (k. 10-18)

Następnie w dniu 17 stycznia 2012 r. została zawarta pomiędzy M. M. (1), jako wydzierżawiającym, a A. S. (1) (działającym przez swego pełnomocnika – ojca B. S. (1)), jako dzierżawcą, przed notariuszem H. J. umowa dzierżawy, której przedmiotem były: działka nr (...) o obszarze 1.4000 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi KW nr (...) i działka nr (...) o obszarze 1.3800 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi KW nr (...).

Również M. M. (1) oświadczył wówczas, że nieruchomości te są obciążone licznymi (bliżej sprecyzowanymi w tej umowie) hipotekami umownymi zwykłymi i kaucyjnymi oraz hipotekami przymusowymi. Poza tym wydzierżawiający oświadczył, że oddaje A. S. (1) do użytkowania i pobierania pożytków w/w działki.

Z kolei wydzierżawiający zobowiązał się do zapłaty wydzierżawiającemu rocznego czynszu dzierżawnego w złotych, w wysokości stanowiącej równowartości 9 kwintali żyta, wg wartości żyta na dzień zapłaty.

Umowa to została zawarta na okres 30 lat, tj. do dnia 17 stycznia 2042 r. Na jej mocy dzierżawca zobowiązał się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji oraz do tego, że na własny koszt będzie dokonywał bieżących napraw przedmiotu dzierżawy w zakresie niezbędnym do zachowania go w stanie nie pogorszonym. Ponadto dzierżawca został uprawniony do dokonywania inwestycji i modernizacji przedmiotu dzierżawy bez obowiązki przywrócenia stanu poprzedniego po wygaśnięciu umowy. Z chwilą podpisania umowy dzierżawca miał pokrywać wszelkie zobowiązania publicznoprawne związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy oraz zobowiązał się na własny koszt i własny rachunek zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej i gazu oraz na dostarczenie usług telekomunikacyjnych.

Powyższe nieruchomości nie były również wówczas przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

Dowód: niesporne, a nadto umowa dzierżawy (k. 14-18)

W tym samym dniu A. S. (1) poddzierżawił te nieruchomości swojemu ojcu B. S. (1) za takim samym czynszem na okres 8,5 lat.

Dowód: umowa dzierżawy (k. 90)

Z kolei w dniu 28 lutego 2013 r. pozwany A. S. (1) zawarł zwykłej formie pisemnej z najemcą M. N. umowę najmu w/w nieruchomości na czas nieokreślony za czynsz miesięczny 2.000 zł (przez okres od marca do czerwca 2013 r. kwota czynszu była obniżona do 1.500 zł).

Na mocy tej umowy najemca zobowiązał się na własny koszt dokonywać bieżących napraw przedmiotu najmu w zakresie niezbędnym do zachowania go w stanie nie pogorszonym oraz pokrywać wszelkie zobowiązania publicznoprawne związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu najmu oraz zobowiązał się na własny koszt i własny rachunek zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej i gazu oraz na dostarczenie usług telekomunikacyjnych.

M. N. jest przedsiębiorcą, a jedynym z miejsc wykonywania jego działalności jest w/w adres S. 4A.

Dowód: umowa najmu (k. 19-20), wydruk z (...) (k. 26)

Natomiast w dniu 24 lipca 2014 r. została zawarta pomiędzy M. M. (1), a Ł. B., przed notariuszem H. J. umowa darowizny tych nieruchomości.

M. M. (1) oświadczył również do tego aktu notarialnego, że nieruchomości te są obciążone w/w prawem dzierżawy, jak również licznymi (bliżej sprecyzowanymi w tej umowie) hipotekami umownymi zwykłymi i kaucyjnymi oraz hipotekami przymusowymi. Jednocześnie darczyńca oświadczył, że powyższe budynki do produkcji pieczarek są przeznaczonymi do rozbiórki.

Powód Ł. B. nabywając te nieruchomości wiedział o umowie dzierżawy, a w tym i to, że umowa dzierżawy jest wpisana w księgę wieczystą. Powód wiedział również uprzednio jak wyglądał przedmiot umowy darowizny, jak i o zadłużeniu nieruchomości.

Wartość darowizny strony tej umowy określiły na łączną kwotę 100.000 zł, tj. po 50.000 zł za każdą nieruchomość, w tym wartość znajdujących się na nich budynków pieczarkarni 20.000 zł.

Strony tej umowy ponadto oświadczyły, że wydanie przedmioty umowy w posiadanie obdarowanego już nastąpiło, a poza tym jeszcze, że niniejszej czynności dokonują nie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Dowód: umowa darowizny (k. 22-25), zeznania powoda (k. 186-187, 220-224, 229-233)

Z kolei zdaniem ojca W. B. wówczas jego „syn to kupił”, wskazując na w/w nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka W. B. (k. 197-198)

Tymczasem powód Ł. B. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą - zakład stolarski - pod firmą (...) z siedzibą w P. k/O.. Zamieszkuje on natomiast w miejscowości G., gmina D., a z zawodu jest prawnikiem.

Powód, ponieważ uprzednio w czerwcu 2014 r. podpisał umowę na dostawę nóg meblowych do (...), to właśnie w/w nieruchomości w S. były dla niego poszukiwanym miejscem na zlokalizowanie linii lakierniczej. Ł. B. chciał bowiem umieścić linię lakierniczą na lakier wodny w S. Małych.

W ramach tej działalności (opatrując ten dokument obok własnoręcznego podpisu również dwukrotnie pieczętkami firmowymi) powód udzielił pełnomocnictwa adwokatowi M. M. (1).

Poza tym w dniu 24 lipca 2014 r. pomiędzy nimi została zawarta w zwykłej formie pisemnej umowa o świadczenie pomocy prawnej przez tego adwokata na rzecz powoda jako właściciela w/w nieruchomości w sprawie wykreślenia hipotek na nich ustanowionych. Poza tym jej przedmiotem było reprezentowanie powoda w postępowaniu o uzyskanie tzw. listów mazalnych od wierzycieli wpisanych w księgach wieczystych oraz reprezentowanie tego zleceniodawcy w postępowaniu sądowym dotyczącym wykreślenia hipotek ustanowionych na tych nieruchomościach. Powód w tej umowie na pokrycie w/w zobowiązań hipotecznych przeznaczył środki w wysokości 1.200.000 zł.

W/w ogólne pełnomocnictwo procesowe stanowiło załącznik do tej umowy.

Za realizację obowiązków wynikających z tej umowy zleceniobiorca miał otrzymać wynagrodzenie w wysokości 200 zł (jako tzw. opłatę wstępną). Dodatkowo zleceniodawca miał mu zapłacić kwotę 120.000 zł płatną po wykreśleniu hipotek głównych wierzycieli.

Zmiana właściciela została w księgach wieczystych ujawniona w dniu 30 września 2014 r.

Poprzednio w dniu 2 września 2011 r. adwokat M. M. (1) wydał opinię prawną, w której konkluzji zawarł wniosek, że najkorzystniejszą formą uzyskania możliwości korzystania z nieruchomości jest zawarcie w formie aktu notarialnego umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, przekraczającej okres 30 lat, z wprowadzeniem jednocześnie umowy przedwstępnej zawartej z zastrzeżeniem warunku i określeniem terminu.

Treść tej opinii znał zawczasu również powód z korespondencji mailowej z 2011 r. B. S. (1) kierowanej do ojca powoda W. B. na adres (...), to jest mail firmowy Ł. B., który kiedyś obsługiwał razem ze swoim ojcem.

B. S. (1) zgłosił się wówczas do ojca powoda, czy „nie chce tego obiektu na zasadzie jak gdyby właścicielskiej”. W. B. ostatecznie wycofał się z tej propozycji po udaniu się do kancelarii prawnej, gdzie wytłumaczono mu, że „to jest szyte grubymi nićmi”.

Poza tym także z wcześniejszej dokumentacji powód wiedział już przed zawarciem umów z pozwanym M. M. (1) o uprzedniej licytacji nieruchomości w S. prowadzonej przeciwko B. S. (1). Nadto z obwieszczenia komorniczego znał numery ksiąg wieczystych tych nieruchomości.

Natomiast dla powoda obie umowy z w/w adwokatem 24 lipca 2014 r. miały charakter „umowy wiązanej” oraz „układu”. Mimo zawarcia umowy darowizny, jak sam jednak przyznaje, jego „interesem nie było uzyskanie tej nieruchomości za darmo”, oraz że „umowa o obsługę prawną została przeze mnie zawarta równoległe z **umową sprzedaży nieruchomości**. Stąd się wzięło, że jestem właścicielem”.

Powód jednak nie przekazał żadnego wierzycielowi hipotecznemu jakichkolwiek środków finansowych, ponieważ główny (i pierwszy) wierzyciel (...) Bank (...) nie sprzedać mu swojej wierzycielności, tłumacząc to względami podatkowymi.

Ostatecznie też Ł. B. linię lakierniczą wprowadził w inne miejsce.

Powód również nie zapłacił wynagrodzenia M. M. (1) za obsługę prawną, ani nie występował do niego o odszkodowanie za niewykonanie usługi prawniczej.

Dowód: niesporne, a nadto pełnomocnictwo (k. 28), umowa o świadczenie pomocy prawnej (k. 29), zawiadomienia (k. 38-40), opinia prawna (k. 179-183), zeznania powoda (k. 186-187, 220-224, 229-233)

Już w dniu zawarcia w/w umów darowizny i o świadczenie pomocy prawnej, tj. 24 lipca 2014 r, powód Ł. B. sporządził adresowane do pozwanego dzierżawcy A. S. (1) wypowiedzenie umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, na podstawie art. 672 kc w zw. z art. 669 kc.

Pismo to do nadawcy zostało natomiast nadane w dniu 1 sierpnia 2014 r.

Dowód: wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem nadania (k. 27)

Przeprowadzony w dniu 31 lipca 2014 r. audit stanu ochrony przeciwpożarowej wykazał naruszenia w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

Pożar w budynku miał natomiast miejsce w dniu 10 grudnia 2014 r., a spowodowany został zapaleniem się samochodu osoby trzeciej. W związku z tym zdarzeniem Policja odmówiła wszczęcia dochodzenia. Powód nie był pokrzywdzonym w tej sprawie.

Powód nie zawiadamiał Policji w związku z tym zdarzeniem.

Jedynie zawiadamiał 12 grudnia 2014 r. o naruszeniu miru domowego. Dzicy lokatorzy rozkradali bowiem tę nieruchomość, przy czym naruszenie tej nieruchomości występowały już zanim powód nabył tę nieruchomość. Także nieznanne osoby trzecie groziły ochronie tych nieruchomości.

Dowód: pisma ws. kopii dokumentów i informacji (k. 33-34), pismo Policji (k. 35), protokół (k. 92-94), audit (k. 111-115), zeznania świadka W. B. (k. 197-198) i zeznania powoda (k. 186-187, 220-224, 229-233)

Natomiast pozwany A. S. (1) pismem z dnia 30 kwietnia 2015 r. wezwał powoda do wskazania rachunku bankowego, na który ma zapłacić czynsz dzierżawny, zgodnie z w/w umową dzierżawy, ponieważ pomimo zmiany właściciela nieruchomości do dnia sporządzenia tego pisma dzierżawca nie został poinformowany o numerze rachunku bankowego.

Dowód: wezwanie (k. 37)

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Szamotułach z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie z wniosku (...) Banku (...) S.A. w K. o świadczenie pieniężne został odjęty dłużnikowi M. M. (1) zarząd w/w nieruchomościami oraz ustanowiony W. B. ich zarządcą.

W. B. pismem z dnia 13 czerwca 2016 r. wezwał w/w dzierżawców i najemców, w tym A. S. (1), do wydania w/w nieruchomości.

W dniu 20 czerwca 2016 r. nieruchomości te nie zostały wydane. Wezwane osoby udzieliły negatywnych pisemnych odpowiedzi na to wezwanie.

Następnie W. B. wystąpił do w/w Sądu o wydanie komornikowi sądowemu polecenie wprowadzenie go w zarząd.

Dowód: postanowienie (k. 95), wezwanie wraz z dowodem nadania (k. 96-97), notatka (k. 98), odpowiedzi (k. 99-100), pismo (k. 101)

Powód dokonał ostatecznie, już po zawarciu umowy darowizny, zakupu licytacyjnego tych nieruchomości, podczas drugiej licytacji za łączną sumę 980.000 zł.

Ł. B. wylicytował te nieruchomości celem wyczyszczenia hipotek. Uzyskał także pełne posiadanie nad przedmiotem darowizny.

Wszyscy zainteresowani zgodzili się bowiem do takiej czynności, że jeżeli powód pokaże potwierdzenie zapłaty pozostałej ceny, to wszyscy obiekt definitywnie opuszczą w ciągu 30 dni, a umowa dzierżawy, która jest wpisana w księgę wieczystą, zostaje rozwiązana. Zostało to wpisane do protokołu komornika, który ostatecznie został podpisany m.in. przez B. S. (1), czyli ojca pozwanego. Ojciec A. S. (1) oświadczył wtedy, że wycofa się z umowy dzierżawy oraz okazał się pełnomocnictwem udzielonym mu przez jego syna przed notariuszem.

Ostatecznie wszyscy się wyprowadzili, jak chciał powód. Opuszczenie nieruchomości nastąpiło w dniu 10 listopada 2016 r. Pozwany A. S. (2), który zamieszkuje w B., jako dzierżawca nie płacił, ani nie płaci czynszu Ł. B.. Pozwany nie wykonuje zresztą wobec powoda żadnych obowiązków wynikających z umowy dzierżawy, ani czynszowych, ani podatkowych, ani ubezpieczeniowych.

Natomiast rolnik dzierżawiący tam uprzednio od S. płaci czynsz powodowi.

Dowód: niesporne, a nadto zeznania świadka W. B. (k. 197-198) i zeznania powoda (k. 186-187, 220-224, 229-233)

Z kolei następnie w dniu 8 marca 2017 r. powód Ł. B. sporządził adresowane do pozwanego dzierżawcy A. S. (1) wypowiedzenie umowy dzierżawy.

Pismo to zostało zatytułowane jako „rozwiązanie umowy”.

Dowód: wypowiedzenie (k. 172)

W 2016 r. 9 kwintali żyta było równoznaczne kwocie 483,79 zł.

Dowód: niesporne, a nadto wydruk wskaźników (k. 102)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyszczególnionych powyżej dokumentów oraz dowodów osobowych.

Sąd nie zakwestionował treści oraz autentyczności dokumentów przedstawionych przez strony, w związku z czym Sąd również nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności. Dokumenty prywatne korzystały więc z domniemania określonego w art. 245 kpc. Pozostałe dokumenty, jak odpisy dokumentacji egzekucyjnej, administracyjnej i policyjnej miały charakter dokumentów urzędowych (art. 244 kpc). Dowód z dokumentów przeprowadzono na okoliczność jak dowód z przesłuchania powoda, a także na okoliczność stanu technicznego nieruchomości, treści korespondencji mailowej oraz faktu i sposobu realizowania umowy przez jej stron i traktowania jej, jako umowy ważnej i wiążącej.

Zważył jednak należało, że bez znaczenia dla przedmiotu postępowania okazały się nieopatrzony datami umowy W. B., czy słabo czytelna umowa B. S. (2) z poprzednim dzierżawcą (k. 88 i n.), jak i pisemne oświadczenia osób (k. 78-82), które zostały sporządzone wg tego samego komputerowego wzoru, a które nie mogły zastępować procesie zeznań tych potencjalnych świadków (por. a contrario art. 515 kpc in fine), których jednak strony nie powołały w tym charakterze. Wszystkie te nieprzydatne dowody zostały złożone przez stronę powodową.

Natomiast ze zgłoszonych również wyłącznie przez powoda świadków, to Sąd w pierwszym rzędzie postanowił na okoliczność sposobu zagospodarowania nieruchomości, rodzaju prowadzonych egzekucji i okresu ich prowadzenia przeprowadzić dowód z przesłuchania **świadka T. T.** Świadek ten, co prawda, potwierdził bezsporne okoliczności dotyczące tego, że nieruchomość w S. to była pieczarkarnia, która zmieniała właścicieli, to jednak w dalszej mierze

zeznania tego świadka, z zawodu specjalisty ds. windykacji, okazały się już nieprzydatne dla sprawy. Nie tylko świadek jako pracownik banku miał bowiem prawo w trybie art. 261 § 2 kpc odmówić odpowiedzi na zadane mu pytanie, jeżeli zeznanie miałyby być połączone z pogwałceniem istotnej tajemnicy zawodowej w postaci tajemnicy bankowej. Przede wszystkim jednak świadek nie potwierdził wersji strony powodowej, jak i co do okoliczności podnoszonych przez powoda powoływał się na brak wiedzy, czy niepamięć. W szczególności nie znał spornej umowy dzierżawy, ani nie kojarzył stanu technicznego nieruchomości na przestrzeni lat.

Jako drugiego Sąd natomiast postanowił przesłuchać **świadka W. B.** na okoliczność wykonywania dzierżawy, dbania o budynki, aktualnego stanu nieruchomości i sposobu wykonywania dzierżawy, warunków poprzedniej dzierżawy, wysokości płaconego czynszu i aktualnych możliwości w zakresie pobierania czynszu dzierżawnego. Ten z zawodu technik mechanizator i ojciec powoda, jako było dzierżawca spornych nieruchomości był już lepiej co do nich zorientowany. Zważyć jednak należało, że świadek nie mógł zastępować biegłego i autorytatywnie stwierdzać, że wszystko zostało zniszczone, albo było idealne, tym bardziej, że obiekt nie uzyskał przecież urzędowego pozwolenia na użytkowanie. Świadek wskazał też na pożar z przyczyny obiektywnej, leżącej poza stronami procesu, jak i na kradzieże dokonywane przez nieznaną osobę trzecią, dodając przy tym, że naruszenie tej nieruchomości następowało zanim syn nabył tą nieruchomość. Poza tym świadek zwrócił uwagę, że „syn to kupił”, sugerując przy tym wprost rzeczywisty cel umowy darowizny jako ukrywającej umowę sprzedaży, jak i na zapewnienia pozwanego M. M. (1).

Sąd ograniczył natomiast dowód z przesłuchania stron do przesłuchania strony powodowej, zgodnie z niekwestionowanym wnioskiem pełnomocnika powoda. Sąd postanowił zatem na okoliczność nieświadomości istnienia umowy dzierżawy, informacji od dotychczasowego wydzierżawiającego o rozwiązaniu tej umowy i zgłoszeniu wniosku o jej wykreślenie z KW, braku realizowania tej umowy, sprzeczności urwania przedmiotu umowy z jej treścią, rzeczywistego celu, jaki przyświecał stronom zawierającym umowę, zmierzania stron zawierającym umowę do obejścia prawa, sprzeczności czynności z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością oraz nienależytego wykonywania umowy i postępowań egzekucyjnych, których przedmiotem były nieruchomości przeprowadzić **dowód z przesłuchania powoda**. Zeznaniom tym Sąd dał wiarę jedynie w części. Co istotne, z jego zeznań wprost wynikało, że zawierając umowę darowizny wiedział o umowie dzierżawy, jak i o pozostałych obciążeniach wieczystoksięgowych (hipotecznym) oraz poprzednich egzekucjach i licytacjach. W świetle dostępu do ksiąg wieczystych, jak i faktu uprzedniej dzierżawy jego ojca, Sąd nie dał już jednak wiary powodowi, jakoby nie poznał zawczasu treści i warunków umowy dzierżawy zawartej przez pozwaną, ani jakoby nie rozumiał par. 2 odczytanej umowy darowizny, tym bardziej, że jako przedsiębiorca i zarazem prawnik z zawodu winien w obrocie prawnym charakteryzować się miernikiem wyższej staranności. Jednocześnie obecnie sam zaprzeczył własnemu oświadczeniu zawartemu w akcie darowizny. Nie tylko bowiem przyznał i wskazał na gospodarczy cel (zakład lakierniczy jego firmy) zawarcia umowy darowizny, ale również, że bynajmniej nie chciał jej przedmiotu nabyć za darmo. Poza tym już z uprzedniej korespondencji jego ojca z 2011 r. na adres firmy powoda to właśnie ta strona procesu znała opinię (...). Jak sam zaś w zeznaniach przyznał powód ówczesna propozycja przejęcia obiektu przez jego ojca „na zasadzie jak gdyby właścicielskiej” była „szyta grubymi nićmi”. Powód wskazywał też, że rzeczywistym celem zawarcia umowy dzierżawy było ograniczenie możliwości zlicytowania tej nieruchomości, czyli dokończenia egzekucji. W świetle powyższych zeznań, jak i znajomości opinii prawnej z 2011 r., która dotyczyła właśnie zawartej później umowy dzierżawy, to powód zawierając w 2014 r. umowy darowizny i obsługi prawnej nie mógł zasłaniać się niezajomością tego tła i ani nie być świadomym rzeczywistego celu tych umów. Powyższy wniosek potwierdzają również dalsze zeznania Ł. B., który odnośnie kontraktów z pozwanym M. M. (1) wskazywał na to, że ten pozwany ad 2 mu „złożył taką propozycją na zasadzie umowy związanej”. Zarazem też powód popadał w sprzeczność wskazując obecnie, że za 500 tys. miał sfinansować wierzycieli w zamian za tzw. listy mazane, podczas, gdy druga umowa z tym pozwanym, tj. to o obsługę prawną, wskazywała na sumę znacznie wyższą, tj. aż 1.200.000 zł. Jednocześnie co do tych umów wyraźnie przyznał, że „umowa o obsługę prawną została przeze mnie zawarta równoległe z **umową sprzedaży nieruchomości**. Stąd się wzięło, że jestem właścicielem”, przyznając tym samym ukryty cel tych umów. Zresztą w tym kontekście powód powoływał się zarazem na takie pojęcia jak układ i formuła, czy względy podatkowo-bankowe. Co się zaś tyczy spornej umowy dzierżawy, to Sąd z kolei nie dał wiary jakoby powód złożył jedynie z „ostrożności prawnej (...) oświadczenie o rozwiązaniu tej umowy”, albowiem jego pisemne oświadczenie

woli w tej kwestii miało przecież charakter kategoriyczny, a nie warunkowy, czy ewentualny. Zarazem powyższe oświadczenie zmierzające do rozwiązania umowy na przyszłość potwierdzało, że powód uznawał dzierżawę za ważną. Jednocześnie przedmiotem niniejszego postępowania nie było rzekome prowadzenie go w błąd przez M. M. (1), jakoby ta umowa była wypowiedziana, czy rozwiązana, którego to zapewnienia nie tylko nie wykazało postępowanie (powód przecież świadomie zawarł z umowy tym kontrahentem, bez okazania mu uprzednio dokumentu rozwiązania, czy wypowiedzenia dzierżawy), ani w żaden sposób nie uchylił się od tego domniemanego błędu. Zresztą niniejsza sprawa nie mogła dotyczyć ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ad 2 wobec powoda, który dotąd nie domagał się odeń żadnego wynagrodzenia, ani nie zapłacił mu umówionego wynagrodzenia. Chybnymi zatem, a zarazem bezprzedmiotowymi w procesie o ustalenie nieważności umowy, były sugestie powoda odnośnie rzekomych strat. Ostatecznie przecież, co przyznał Ł. B., za nieruchomości, jak i usługi, nie zapłacił niczego ani pozwanym, ani wierzycielom hipotecznym. W końcu w drugiej tańszej licytacji wylicytował te nieruchomości za łącznie 980.000 zł, czyli znacznie taniej niż szacowana w 2009 r. ich wartość na kwotę 1.974.766 zł, a w 2014 r. na kwotę 1.176.100 zł, które to wartości musiał znać uprzednio, skoro znał dokumentację licytacyjną kiedy zawierał w 2014 r. umowę darowizny. To powoda zaś obciąża fakt, iż złożył wówczas mimo tych faktów oświadczenie do aktu darowizny jakoby jej przedmiot był warty jedynie 100.000 zł. Gołosłownym był zatem w tym kontekście zarzut, że czynsz, który poprzedni właściciel ustalił nie jest rynkowy, skoro powód nie dysponował w tym względzie wiedzą specjalną, ani jej nie powołał, za to powoływane przezeń operaty wskazywały nierynkową wartość w umowie darowizny, a nie dzierżawy. Z dalszych zaś zeznań powoda wynikało, że nie tylko ostatecznie odzyskał on władztwo na tych nieruchomościach, ale także pozwany dzierżawca nic mu już nie płaci, natomiast złożył do protokołu oświadczenie o rozwiązaniu tej umowy, co pośrednio wskazuje jej dobrowolne jej rozwiązanie przez aktualne strony tej umowy, tj. właściciela nieruchomości i ich dzierżawcę, tym bardziej, że gospodarzący tam rolnik płaci czynsz powodowi, a nie pozwanemu. Bez znaczenia też były zarzuty natury karnoprawnej kierowane przez powoda wobec ojca pozwanego ad 1, jak również wobec innych osób trzecich, a nadto nieznanych z imienia i nazwiska, tym bardziej, że powód bynajmniej nie zgłaszał ich organom ścigania, a Sąd cywilny w sprawie o ustalenie nieważności umowy cywilnej z 2012 r. nie był władny do oceny późniejszych zdarzeń i to jeszcze pod kątem prawnokarnym.

Ostatecznie Sąd w niniejszej sprawie nie przeprowadzał już dalszych dowodów. Pełnomocnik powoda cofnął bowiem (k. 233) wnioski o dokumentację dotyczącą pozwanego A. S. (1) i jego ojca B. S. (1). Natomiast Sąd postanowił oddalić wniosek pełnomocnika pozwanego A. S. (1) o przesłuchanie świadka B. S. (1). Dowód ten bowiem został zgłoszony skutecznie dopiero na rozprawie, jako że odpowiedź na pozew pełnomocnika tego pozwanego ad 1 została zwrócona i pismo to nie wywołało skutków prawnych (art. 130 § 2 zd. 2 kpc). W rezultacie Sąd uznał ten dowód za spóźniony na mocy art. 207 § 6 kpc, skoro wina zawodowego pełnomocnika była tutaj zarazem ewidentna. Poza tym pełnomocnik ów nie był w stanie podać kodu pocztowego adresu świadka, a sam wniosek złożył jedynie z tzw. ostrożności procesowej. Tym samym nie był to kategoriyczny wniosek procesowy. W końcu Sąd postanowił również pominąć wniosek dowodowy pełnomocnika powoda o oględziny nieruchomości. Tymczasem w niniejszym procesie Sąd nie był władny w ogóle badać samodzielnie aktualnego stanu nieruchomości, której ocena wartości wymagałaby wiedzy specjalnej, podczas gdy pełnomocnik powoda nie składał już nowych wniosków, w tym o biegłego, mimo że powód sugerował jakoby „za tą nieruchomość trzeba by było płacić 30 tys. zł czynszu dzierżawnego”.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo Ł. B. przeciwko A. S. (1), M. M. (1) o ustalenie nieważności umowy dzierżawy zawartej w dniu 17 stycznia 2012 r. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawa prawna takiego roszczenia, jak każdego powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego, znajduje swoje oparcie w art. 189 kpc, na który to przepis powołał się w pozwie pełnomocnik strony powodowej, zakreślając z ten sposób podstawę prawną jej roszczenia. W myśl zaś treści tego przepisu powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jak zatem z powyższego wynika podstawową kwestią podlegającą rozstrzygnięciu Sądu jest stwierdzenie, czy osoba żądająca takiego ustalenia charakteryzuje się posiadaniem interesu prawnego, a w konsekwencji, czy posiada legitymację

czynną do występowania z takim powództwem. Oczywistym zaś jest w tym kontekście, że udzielenie negatywnej odpowiedzi na tak postawione zagadnienie obliuguje Sąd do oddalenia powództwa.

Powództwa o ustalenie majątkowych stosunków prawnych mogą być wytoczone wówczas, gdy ustaleniu będzie podlegało np. istnienie lub nieistnienia umowy najmu (por. uchwała SN z 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSNCP 1979, nr 5, poz. 89, z 28 czerwca 1979 r., I CR 257/79, OSNCP 1980, nr 5, poz. 89; z 13 kwietnia 1981 r., III CZP 17/81, OSNCP 1981, nr 9, poz. 169), czy nieważności takiej umowy, czy zbliżonej do niej umowy dzierżawy, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Stroną pozwaną w procesach o ustalenie mogą być zarówno podmioty ustalanych praw lub stosunków prawnych, jak i osoby nie objęte tymi prawami, ale takie, w stosunku do których istnieje właśnie interes prawny powoda w ustaleniu prawa lub stosunku prawnego. W konsekwencji zatem legitymacja bierna w niniejszej sprawie niewątpliwie przysługiwała pierwotnym stronom stosunku prawnego dzierżawy, tj. wydzierżawiającemu ówczesnemu tabularnemu właścicielowi nieruchomości, czyli M. M. (1), jak i jego dzierżawcy A. S. (1).

W pierwszej kolejności, wobec treści żądania powoda, należało oceniać sporną umowę dzierżawy w kontekście rzekomego naruszenia przez jej strony zasad współżycia społecznego. Oświadczenie woli sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest nieważne z mocy art. 58 § 2 kc, a materialnoprawną podstawę ustalenia, że oświadczenie to jest nieważne może stanowić właśnie art. 189 kpc (por. wyrok SN z 2002-03-06, V CKN 852/00, LEX nr 56024). Zdaniem powoda zostały w tej mierze naruszone następujące zasady, jak ekwiwalentności świadczeń i słuszności kontraktowej oraz prawidłowego gospodarowania dzierżawioną nieruchomością i elementarne zasady obrotu prawnego.

Pierwsze z nich związane były z kwestią rzekomej dysproporcji świadczeń stron umowy dzierżawy. Sąd jednak nie dopatrył się żadnej niesłuszności w zawartej umowie, a strona powodowa nie wykazała swoich zarzutów w tym względzie (por. art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc). Powód bowiem niczym, poza niepopartymi niczym własnymi sugestiami, nie wykazał, jakoby za te nieruchomości trzeba by było płacić aż 30 tys. zł czynszu dzierżawnego. Tymczasem taka okoliczność wymagała wiedzy specjalnej, podczas gdy powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie zgłosił żadnego dowodu z opinii biegłego z dziedziny wysokości czynszów za nieruchomości rolne. Natomiast Sąd nie był zobowiązany do dopuszczania takiego dowodu z urzędu w kontradictoryjnym przecież procesie. Zresztą sam powód popadał w tym kontekście w sprzeczność, gdyż z jednej strony powoływał się na operaty szacunkowe mające obrazować spadek wartości nieruchomości oraz dewastację obiektu, a z drugiej strony nie powoływał już takiego rzeczoznawcy na okoliczność czynszu rynkowego. Kolejna sprzeczność wiązała się przy tym z tym, że wskazując na niższą wartość nieruchomości i jej gorszy stan powód zarazem sugerował rzekomo wyższy należny czynsz rynkowy. W ocenie zaś Sądu taki powoływany stan, również w kontekście braku urzędowego oddania budynku do użytkowania, mógł w pełni uzasadniać niski czynsz. Wreszcie nielogicznym było w tym kontekście również to, że powód choć sam w akcie darowizny przyznał wartość jego przedmiotu na jedynie 100.000 zł i nie uchylał się od tego oświadczenia, to zarazem w procesie sugerował czynsz warty 30.000 zł, czyli wynoszący aż 1/3 podawanej przez niego samej wartości nieruchomości.

Poza tym zdaniem Sądu nawet ewentualnie zaniżony czynsz nie dowodziłby jeszcze sprzeczności umowy dzierżawy z zasadami współżycia społecznego. Zważyć bowiem należało na kolejne obowiązki dzierżawcy, tj. do tego, aby na własny koszt miał dokonywał bieżących napraw przedmiotu dzierżawy w zakresie niezbędnym do zachowania go w stanie niepogorszonym, a przede wszystkim z chwilą podpisania umowy dzierżawca miał pokrywać wszelkie zobowiązania publicznoprawne związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy oraz zobowiązał się na własny koszt i własny rachunek zawrzeć umowę o dostawy energii elektrycznej i gazu oraz na dostarczenie usług telekomunikacyjnych. Powyższe zwalniało tym samym wydzierżawiającego właściciela z tych obowiązków, a zatem stanowiło niewątpliwą dodatkową korzyść dla niego. Powyższy kontekst tym bardziej nie mógł przesądzać o nieekwiwalentności świadczeń.

Zresztą nawet gdyby w realiach sprawy stwierdzić w/w nieekwiwalentność, to i tak nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy w wyniku nie osiągnięcia oczekiwanego wyniku w warunkach, w których nieekwiwalentność ta stanowi wyraz woli stron umowy, sama w sobie nie stanowi o jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego

(art. 58 kc; tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z 2013-11-07, I ACa 1035/13, opubl. (...) teza 1). Nie sposób też było powoływać w realiach umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, zawartej pomiędzy adwokatem a przedsiębiorcą, na sugerowaną przez powoda z analogią z godziwością wynagrodzenia za pracę w prawie ubezpieczeń społecznych, a która musi być interpretowana przy uwzględnieniu wymogu ochrony interesu publicznego oraz zasady solidarności ubezpieczonych (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - III Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 2016-03-09, III AUa 1701/15, opubl. Legalis). Tymczasem w stosunkach rolnych i gospodarczych trudno dopatrywać się związku z koniecznością ochrony interesu publicznego, czy solidarności ubezpieczonych, tym bardziej, że stosunki pracy nie są przecież objęte cywilnoprawną zasadą swobody umów.

Powód zaś w tym kontekście powoływał się również na treść art. 353¹ kc, który określając właśnie granice swobody umów, stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Rację jednak w tym względzie miała strona pozwana, podnosząc, że o ekwiwalentności świadczeń decyduje w pierwszej kolejności wola stron umowy, której to strony zgadzają się w ramach swobody umów na otrzymanie danego świadczenia w zamian za świadczenie kontrahenta. O sile tej podstawowej dla prawa zobowiązań zasadzie świadczy również fakt, iż ma ona swoje postawy również w art. 31 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, które gwarantują wolność każdego człowieka, jak i w zasadzie swobody działalności gospodarczej zagwarantowanej w art. 20 i 22 Konstytucji RP. Długoterminowy zaś cel umowy na gruntach rolnych, obarczonych wyższym ryzykiem gospodarowania, powoduje, że właśnie ustalenia nawet niskiego czynszu, ale właśnie stałego na lata, nie można uznać z sprzecznego z naturą, czy właściwościami umowy dzierżawy takiej specyficznej nieruchomości. Tym bardziej, że także w świetle prawa (art. 708 kc) dopuszczalne jest w pełni nawet tzw. beczynszowe użytkowanie, do którego zresztą stosuje się odpowiednio przepisy działu dotyczącego dzierżawy. W takim zaś wypadku osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu. Skoro zatem w realiach sprawy dzierżawca obok podatków i innych ciężarów miał jednak ponosić jeszcze wydatki na czynsz, to tym samym brak było podstaw do uznania umowy za nieważną. Wysokość czynszu nie mogła tym samym wpływać na ważność umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu za sprzecznego z zasadami współżycia społecznego nie można było także uznać zawarcia umowy okres 30 lat bez możliwości jej wypowiedzenia. Taki zabieg był w pełni dopuszczalny prawnie, gdyż w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony wypowiedzenia można dokonać tylko w razie występowania przyczyny, którą określać powinna umowa (art. 673 § 3 w zw. z art. 694 kc), w świetle czego umowa na czas oznaczony nie musi wcale zawierać takiej możliwości. Z kolei art. 695 § 1 kc, w myśl którego dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony, wyraźnie wskazuje również na możliwość zawarcia umowy na 30-letni czas oznaczony. Tymczasem również powód w swoim pozwie przyznał, że w wielu wypadkach w interesie obu stron zawierających umowę bezterminową o charakterze ciągłym jest utrzymanie stabilności tego stosunku prawnego przez dłuższy czas, a zatem właśnie bez możliwości wypowiedzenia, co szczególnie nie jest właśnie wykluczone w realiach gospodarki rolnej. Tym samym właśnie zasady prawidłowego gospodarowania dzierżawioną nieruchomością w pełni uzasadniały zastosowany zabieg.

Wreszcie w ocenie Sądu nie zostały tym samym naruszone żadne elementarne zasady obrotu prawnego. Tymczasem obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługiwać będzie na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej w sposób widoczny krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z 2014-02-11, I ACa 694/13, opubl. Legalis). W realiach zaś sprawy trudno mówić o pokrzywdzeniu (np. rzekomo niskim czynszem przez 30 lat) wydzierżawiającego ówczesnego właściciela w osobie adwokata, któremu trudno zarzucać niedbalstwo, nieznajomość zasad obrotu prawnego, czy słabszą pozycję negocjacyjną. Nie można zatem z góry zakładać, że umowa była niekorzystna dla właściciela. Zgodnie przecież z art. 140 zd. 2 kc w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, rozporządzać rzeczą. Do rozporządzania (ius disponendi) zalicza się uprawnienie do

wyzbycia się własności rzeczy oraz uprawnienie do jej obciążenia, przy czym przez obciążenie w szerszym znaczeniu rozumie się ograniczenie prawa własności w drodze czynności prawnej o skutku wyłącznie obligacyjnym, na przykład zawarcie umowy najmu (por. Teresa A. Filipiak, Komentarz do art. 140 Kodeksu cywilnego, publ. electr. LEX, teza 3), czy właśnie dzierżawy. Wreszcie ocenę taką może usprawiedliwić wystąpienie dodatkowych okoliczności, np. wskazujących na wykorzystanie przez wierzyciela (tu: wydzierżawiającego) w trakcie negocjacji umowy silniejszej pozycji gospodarczej względem dłużnika (tu: dzierżawcy; podobnie wyr. SN z 30.5.1980 r., III CRN 54/80, OSNC 1981, Nr 4, poz. 60), co – jak wyżej wskazano – nie miało właśnie pomiędzy stronami umowy miejsca. Z drugiej zaś strony nie można uznawać umowy za krzywdzącej dla dzierżawcy, skoro sam powód wskazuje na niski, czyli korzystny dla dzierżawcy czynsz, a i ten dzierżawiający pozwany ad 1 bynajmniej na własną krzywdę również nie wskazuje.

Zważywszy wszakże w tym kontekście należy, że nawet umowa rażąco krzywdząca jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, może być w pewnym zakresie uznana za nieważną (art. 58 par. 2 KC – por. wyr. SN z 24.4.1970 r., I CR 49/70, Biul. SN 1970, Nr 11, poz. 140). W końcu trudno mówić o pokrzywdzeniu aktualnego właściciela. Wszakże otrzymał on nieruchomości w drodze darowizny, czyli pod tytułem darmym, a który już z tej natury rzeczy zasługuje na mniejszą ochronę prawną i podlega słabszej ochronie przez obowiązujący system prawny. Do tego jeszcze mimo uzyskania darowizny od obcej osoby na mocy przejęcia w ten sposób własności nieruchomości i wstąpienia w prawa wydzierżawiającego powód był uprawniony do pobierania czynszu, zatem uzyskał dwie korzyści (prawo własności i do pobierania pożytków cywilnych) za darmo, wskutek czego nie sposób uznać go za pokrzywdzoną stronę.

W drugiej kolejności, również wobec treści żądania powoda, należało oceniać sporną umowę dzierżawy także w kontekście rzekomego zawarcia jej przez strony mające mieć na celu obejście ustawy (art. 58 § 1 kc), co również podlegałoby w świetle tego przepisu sankcji nieważności. Błędym jednak okazało się przekonanie powoda jakoby ta umowa skutecznie zmierzała do utrudnienia zlicytowania nieruchomości, czy możliwości ich zbywania w inny sposób. Przede wszystkim bowiem w momencie jej zawierania nie było prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne. Poza tym ostatecznie i tak ujawnione w księdze wieczystej obciążenie w postaci długoletniej dzierżawy nie umożliwiło zbycia jej przedmiotu w darowiznie dokonanej poza egzekucją, ani nabycia nieruchomości w drodze licytacyjnej sprzedaży przez powoda. Wreszcie wskazać też należy, że zanim pozwany ad 2 wydzierżawił te nieruchomości pozwanemu ad 1, to dłużnik przeciwko któremu były prowadzone egzekucje, czyli B. S. (2), zbył te nieruchomości odpłatnie M. M. (1), której to sprzedaży nie kwestionował już przecież powód Ł. B., który właśnie od tego pozwanego ad 2 wywodził w niniejszym procesie swój właścicielski tytuł prawny. Z kolei taka odpłatna sprzedaż przez dłużnika też była korzystna dla jego wierzycieli, a przy tym również nie ograniczyła późniejszej egzekucji.

Ponadto powód w niniejszym procesie nie domagał się już uznania umowy dzierżawy za nieważną z ostatniego z możliwych na podstawie art. 58 § 1 kc powodów, tj. uwagi na niezgodność z prawem, czyli sprzeczność z ustawą. Sam powód bowiem przyznał, że z punktu widzenia formalnego umowa taka ma cechy niesprzeciwiające się ustawie, gdyż jej treść nie zawiera elementów wprost zabronionych przez prawo. Nie domagał się zatem nieważności z tytułu sprzeczności z ustawą, a w tym np. z przepisem sankcjonującym nieważnością umowę pozorną, nie czyniąc tej okoliczności podstawą faktyczną, ani prawną swojego żądania (por. art. 187 § 1 kpc w zw. z art. 321 § 1 kpc), o i czym (w przypadku kwestionowanej umowy dzierżawy) tym bardziej Sąd nie był władny orzekać z urzędu. Wreszcie chybnym i bezprzedmiotowym było w tym kontekście powoływanie się na treść art. 365¹ kc, który nie mógł mieć w sprawie zastosowania, skoro dotyczy on zobowiązań bezterminowych, podczas gdy sporna dzierżawa była przecież umową ewidentnie terminową, a powód uznawał jej zgodność z ustawą.

Zresztą powód ostatecznie popadał w kolejną jeszcze sprzeczność. Otóż bowiem choć domagał się przed Sądem stwierdzenia nieważności umowy dzierżawy, to jednak jego pozasądowe czynności prawne dowodziły, że jednak uznawał ją za ważną. Wszakże aż dwukrotnie domagał się jej rozwiązania na przyszłość (ex nunc), to jest w drodze wypowiedzenia, a mianowicie pismem z dnia 24 lipca 2014 r. powód Ł. B. sporządził adresowane do pozwanego dzierżawcy A. S. (1) wypowiedzenie umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, na podstawie art. 672 kc w zw. z art. 669 kc. Z kolei następnie w dniu 8 marca 2017 r. powód Ł. B. sporządził adresowane do pozwanego dzierżawcy A. S. (1) wypowiedzenie umowy dzierżawy, a które to pismo zostało zatytułowane jako „rozwiązanie

umowy”. Zakładając racjonalność działań prawnika i przedsiębiorcy, czyli profesjonalisty w obrocie prawnym, którego jednostronne oświadczenia woli nie były bynajmniej ewentualne, czy warunkowe, lecz kategoryczne, uznać w ocenie Sądu należało, że wypływał z nich logiczny wniosek, że powód uznawał dzierżawę za ważną. Nikt bowiem kto uznaje daną czynność prawną od początku, czyli z datą wsteczną (*ex tunc*), za nieważną, nie wypowiada jej, skoro miałyby się to z celem.

Wracając natomiast do kwestii legitymacji czynnej powoda, to stwierdzić należy, że „interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie” (tak M. Jędrzejewska /w:/ M. Jędrzejewska, T. Erciński, J. Gudowski, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, W-wa 2004, Wyd. Prawnicze LexisNexis, wyd. V zmienione, teza 5 do art. 189 kpc). Definiując zaś interes prawny uznać należy, że jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych (por. T. Rowiński: Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym, s. 22; por. także E. Budna, Glosa do uchwały SN z 19 kwietnia 1988 r., III CZP 26/88, OSP 1991, nr 1, s. 9 i n. oraz wyrok s. apel. z 15 kwietnia 1999 r., I ACa 1046/98, OSA 1999, nr 11–12, poz. 49), a w przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje z reguły (ale nie tylko) wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność może wynikać z wielu przyczyn. Może być wynikiem zarówno spodziewanego kwestionowania prawa, np. co do istnienia własności nieruchomości, gdy zaginęły dokumenty stwierdzające jej nabycie (por. orz. SN z 9 sierpnia 1960 r., 1 CR 642/59, OSPiKA 1961, nr 7-8, s. 206) lub własności samochodu nabytego od osoby nieuprawnionej (por. uchwała SN z 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94, OSP 1995, nr 12, poz. 247) lub kwestionowania istnienia stosunku prawnego, np. umowy dzierżawy (tak M. Jędrzejewska, op. cit., teza 7 do art. 189 kpc). Oczywiście jest, że nikt z pozwanych nie kwestionował ważności tej umowy. De facto tej ważności nie kwestionował dotąd i powód, skoro umowę chciał dopiero rozwiązać. W ocenie zatem Sądu w realiach sprawy taka niepewność prawna, a co za tym idzie interes prawny, nie został w niniejszej sprawie tym samym skutecznie wykazany. Wszakże potwierdziło to postępowanie dowodowe. Powód przecież pozasadowo uważał umowę dzierżawy (zarówno przed sądem, jak i w toku procesu, skoro drugie wypowiedzenie złożył już po wniesieniu pozwu) za ważnie zawartą, co potwierdziło dokonane przezeń wypowiedzenia, gdyż nie wypowiadałby umowy, czyli na przyszłość (*ex nunc*), gdyby zgadzał się z nieważnością dzierżawy ze skutkiem wstecznym (*ex tunc*). Powyższy zaś brak interesu tym bardziej stanowił już wystarczającą przesłankę na oddalenie jego powództwa o ustalenie tej nieważności.

Nadto w tym kontekście zwrócić należało uwagę na faktyczną już bezcelowość (por. art. 316 kpc) ewentualnego unieważnienia umowy, która w ocenie Sądu skuteczne już wygasła przed zamknięciem rozprawy. Jak już bowiem wyżej przecież wskazano sam powód dożył do rozwiązania umowy, składając w tym celu w/w oświadczenia woli. Zarazem obecnie przyznał, że również dzierżawca oświadczył, że wycofa się z umowy dzierżawy i złożył to oświadczenie do protokołu komorniczego. Ostatecznie też pozwany ad 1 (jak i pozostałe osoby pochodne od niego) opuściły sporne nieruchomości, a powód uzyskał pełne ich posiadanie. Wreszcie mimo uprzedniej deklaracji płacenia czynszu na rzecz powoda pozwany ad 1 nie wykonuje już żadnych obowiązków wynikających z umowy dzierżawy, ani powód nie oddaje mu jej do użytkowania i pobierania pożytków, zaś to obecnie również sam powód od osoby trzeciej (rolnika dzierżawiący tam uprzednio od S.) pobiera czynsz. Tym samym umowa dzierżawy z 2012 r. nie jest ewidentnie i to za zgodą oraz wolą obu jej stron wykonywana. Na mocy bowiem z art. 678 § 1 kc w zw. z art. 694 kc to powód stał się jej drugą, obok A. S. (2), stroną jako wydzierżawiający. Powyższe jednak okoliczności prowadzą jednak Sąd i do dalej jeszcze idącego wniosku, że to niewykonywanie umowy, obopólne oświadczenia jej stron o jej rozwiązaniu, jak i wzajemne wydanie przedmiotu dzierżawy pomiędzy nimi, oznacza, że faktycznie to umowa już przed zakończeniem niniejszego procesu została przez jej strony skutecznie rozwiązana w drodze tzw. *actus contrarius*. Takie bowiem zachowanie wskazuje, że strony rozwiązały zgodnie (przynajmniej w sposób dorozumiany) w momencie opuszczenia nieruchomości (tzw. *actus contrarius*) umowę dzierżawy. Zgodnie bowiem z zasadą swobody umów (por. art. 353¹ kc) każda umowa zobowiązaniowa, w tym również i dzierżawa, może zostać zakończona w drodze zgodnych oświadczeń stron. Tym bardziej, że umowa może także nastąpić w drodze tzw. *novacji* (por. art. 506 kc). Potwierdzeniem powyższego jest stanowisko doktryny, która w stosunkach zobowiązaniowych za dopuszczalne na zasadzie wolności umów (por. art. 353¹ kc) uznaje rozwiązanie umowy w drodze umowy (tzw. *actus contrarius*) dochodzącej do skutku

właśnie przez zgodne oświadczenie woli uczestników stosunku umownego (por. Z. Radwański, Zobowiązania – część ogólna, Wyd. CH Beck, W-wa 1995, str. 287).

Tym samym uznać należy, że strona powodowa przynajmniej per facta concludentia wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy ze stroną pozwaną, skoro udało się ostatecznie jej odebrać przedmiot umowy. Tak zatem należy ocenić zachowania powoda. W tym kontekście można również przyjąć pars pro toto, że w okolicznościach niniejszej sprawy zgodne wydanie i odebranie rzeczy oznaczało nadto także złożenie oświadczenie woli o rozwiązaniu stosunku prawnego stanowiącego dotychczasową podstawę prawną używania tej rzeczy przez osobę trzecią, czyli niewłaściciela.

Dodatkowo jeszcze nie uszła uwadze Sądu kolejna znowuż niekonsekwencja w argumentacji strony powodowej. Z jednej bowiem strony, jak już wyżej wskazano, zarzucał on stronie przeciwnej działanie in fraudem legis. Tymczasem właśnie to po stronie powodowej przy zawieraniu przezeń umowy darowizny z 2014 r. można było stwierdzić ukryty inny cel oraz prawne sprzeczności. Zgodnie zaś z art. 83 § 1 zd. 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Pozorność uregulowana w treści art. 83 kc polega na braku zamiaru wywołania przez strony skutków prawnych uzewnętrznionej czynności. Występuje tu niezgodność między wolą a jej zewnętrznym przejawem i to za zgodą obu stron. Pozorność oświadczenia woli powoduje bezwzględną nieważność czynności prawnej.

Na taki natomiast pozór darowizny wskazywały wyraźnie zeznania tak samego powoda, jak i jego ojca. Drugi z nich jednoznacznie przecież podawał, że jego „syn to kupił”, wskazując na w/w nieruchomości. Z kolei Ł. B. przyznał, że jego „interesem nie było uzyskanie tej nieruchomości za darmo”, oraz że „umowa o obsługę prawną została przeze mnie zawarta równoległe z **umową sprzedaży nieruchomości**. Stąd się wzięło, że jestem właścicielem”. Na powyższe ukrycie umowy sprzedaży pod pozorem zawarcia umowy darowizny wskazywały również jeszcze dalsze i liczne okoliczności sprawy. Wszakże w 2011 r., czyli kilka lat wstecz, za 100.000 zł kupił te nieruchomości adwokat M. M. (2), a następnie w 2014 r. zawarł umowę darowizny, w której strony umowy potwierdziły jej wartość na 100.000 zł. Tymczasem powód uzyskał ten sposób ten majątek od osoby obcej całkowicie za darmo. Oczywiście, w świetle powołanej wyżej zasady swobody umów, darczyńca miał prawo nawet z własną stratą pozbywać się majątku, za który uprzednio wydał 100.000 zł, czyli niesymboliczną kwotę. Zwrócić jednak należało na niekonsekwencję powoda, który z jednej strony za niegodziwe uznane oddanie przez właściciela nieruchomości jedynie za niski czynsz, a z drugiej strony nie dostrzega niczego niesłusznego w pozbyciu się przez tego samego właściciela (był nim bowiem wówczas cały czas pozwany ad 2) aż własności nieruchomości i to jeszcze za bezcen (za darmo). Kontekst sytuacyjny oraz zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego prowadzi do odmiennych wniosków, a mianowicie, że nieruchomości nie miały jednak zostać oddane za darmo, gdyż czynność darmna miała jedynie ukrywać utajoną sprzedaż. Nie sposób bowiem uznać, że doświadczony w obrocie prawnik, który wcześniej wydał na nieruchomości 100 tys. zł, następnie po latach oddaje je za darmo obcej osobie, notabene również doświadczonemu w obrocie prawnikowi i zarazem jeszcze przedsiębiorcy. Tym bardziej, że jednocześnie obie te strony zawierają w tym samym momencie umowę o obsługę prawną, na mocy której pozwany ad 2 miał otrzymać od powoda wynagrodzenie w wysokości 120.000 zł, zaś sam Ł. B. przyznaje, że umowy te są wiązane, stanowią układ, czy formułę, na co się przecież zgodził, skoro obie umowy przyjął i podpisał. Tym samym to ta ostatnia kwota ukrywa rzeczywistą ceną ukrytej sprzedaży nieruchomości. Zarazem jest ona w pełni logiczna, gdyż jest nieco wyższa (uwzględniając tzw. godziwy zysk) od kwoty, za którą te nieruchomości nabył sprzedający 3 lata wstecz. Tym samym przyjąć w ocenie Sądu należało, że pozorna darowizna, czyli umowa pod tytułem darmnym, ukrywała de facto odpłatną sprzedaż oraz że na taki pozór była zgoda obu tych stron.

W konsekwencji należy uznać, że skoro zamiarem stron umowy nie było w ogóle zawarcie umowy darowizny nieruchomości, lecz ich sprzedaży, to umowa darowizny z 2014 r. była umową pozorną i jako taka jest bezwzględnie nieważna.

Dodatkowo jeszcze strony umowy darowizny ewidentnie ukryły rzeczywistą wartość rynkową jej przedmiotu, a powód dodatkowo i jej cel gospodarczy leżący po jego stronie. Wszakże sam powód dowodzi w tym procesie, legitymując się stosownymi operatami szacunkowymi, w tym pochodzącym z 2014 r., kiedy ta umowa darowizny była zawierana, że

nieruchomości są warte wyraźnie ponad 1 mln zł, podczas, gdy w umowie wskazywano na wartość mająca wynosić 100.000 zł, czyli wyraźnie zaniżoną. Prawdzie nie odpowiadało też zawarte w umowie notarialnej oświadczenie, że powód przedmiot darowizny nie nabywa w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Tymczasem związana z darowizną umowa prawna i wynikające z niej pełnomocnictwo udzielone adwokatowi M. M. (1) już było wprost zawierane ramach tej działalności, skoro powód opatrzył ten dokument obok własnoręcznego podpisu również dwukrotnie pieczętkami firmowymi. Wreszcie obecnie i sam powód przyznał, że miesiąc przez tymi umowami podpisał umowę na dostawę nóg meblowych do (...) i to właśnie w/w nieruchomości w S. były dla niego poszukiwanym miejscem na zlokalizowanie linii lakierniczej. Ł. B. chciał bowiem umieścić linię lakierniczą na lakier wodny w S. Małych, co przesądzało jednak gospodarczy charakter umów pozornej, jak i ukrytej. Ostatecznie linię lakierniczą wprowadził w inne miejsce, ani niczego nie zapłacił adwokatowi, ani wierzycielom, ani nie wykreślił hipotek, wskutek czego upadł cel (causa) obu tych umów.

Zarazem tło tych umów było również związane z egzekucją, o czym już zawczasu wiedział powód. Od otrzymywanej na firmowego maila korespondencji oraz od własnego ojca znać musiał uprzednią opinię prawną swojego późniejszego kontrahenta i darczyńcy, zatem i być świadomym prawdziwego celu zawierania również przez niego później umów, który to celem sam określał przecież jako niegodziwy, skoro zeznał, że „to jest szyte grubymi nićmi”. Jednocześnie już wprost w kontekście własnych umów z 2014 r. wskazywał na powody bankowo-podatkowe.

Poczynić przy tym należy jeszcze pewną wstępną uwagę natury ogólnej. Zwrócić bowiem należy na szczególnie charakter współpracy i kooperacji łączącej nie tylko same strony, ale również ojca powoda i ojca pozwanego ad 1, a także te osoby z pozwanym ad 2. Choć zatem ocena ewentualnej racjonalności, czy też stojącego za tym celu gospodarczego względnie prawnopodatkowego, takiego ułożenia wzajemnych relacji pozostaje poza kognicją Sądu cywilnego, to jednak wzajemnie przenikająca współpraca i kooperacja oraz wynikające z tego komplikacje nie pozostają już bez wpływu na ocenę łączących strony licznych stosunków cywilnoprawnych, a w tym i uznanie zgodnego zamiaru stron zawierających badaną w miejscu umowę darowizny. Nie sposób zatem uznać, aby powód nie znał rzeczywistych celów umów wiązanych i pozornych.

Powyższe prowadziło Sąd do wniosku, że nieważna okazała się również umowa dysymulowana (tu: sprzedaży). Odnośnie czynności prawnej ukrytej pod treścią czynności prawnej pozornej, kodeks cywilny stwierdza jedynie w art. 83 § 1 zd. 2 kc kc, że ważność tej czynności (tzw. dysymulowanej) należy oceniać według właściwości tej czynności. Ta czynność jako ukryta jest z kolei nieważna, bowiem nie została dla niej zachowana wymagana przepisem art. 158 kc forma aktu notarialnego.

Podkreślić bowiem trzeba, że forma szczególna zachowana dla czynności symulowanej (pozornej) nie może być przenoszona na czynność dysymulowaną (ukrytą) (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002/7-8/91, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09, OSNC 2010/1/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012/6/74). Nie ma do tego podstaw. W pojęciu pozorności, która jest wadą oświadczenia woli, nie mieści się wadliwość czynności prawnej w postaci niezachowania formy. W omawianym wypadku forma aktu notarialnego została zachowana dla innej czynności prawnej, tj. pozornej umowy darowizny i nie może być użyta dla ukrytego oświadczenia woli, gdyż ustawodawca w art. 83 § 1 zd. 2 kc uzależnił jego ważność od tego, czy dysymulowana czynność prawna odpowiada wszystkim dalszym wymaganiom, wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, a więc także od tego, czy została zawarta w wymaganej formie. Wprawdzie obydwie czynności - pozorna i ukryta - dotyczą tych samych podmiotów i tych samych nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o zobowiązaniu się do odpłatnego przeniesienia własności nie zostało wyrażone z zachowaniem formy ad solemnitatem. Wszakże o zobowiązaniu do zapłaty jest mowa wyłącznie w zawartej w zwykłej formie pisemnej umowie o świadczenie usług prawnych. Zgodnie zaś z ujęciem bezwzględnej nieważności jako sankcji czynności prawnej, czynność nieważna nie wywołuje żadnych skutków prawnych, poza wynikającymi wprost z ustawy. Sprzeczne z tym ujęciem jest zatem twierdzenie, że jednak forma czynności prawnej czynności bezwzględnie nieważnej wywołuje skutki prawne jako element ważnej czynności prawnej ukrytej.

Zasadą jest dowolność formy czynności prawnej, tzn. strony samodzielnie mogą zdecydować, w jakiej formie chcą jej dokonać, niemniej nie można marginalizować znaczenia tych przypadków, w których ustawodawca zastrzegł formę szczególną, zwłaszcza pod rygorem nieważności. Takie zastrzeżenie służy bezpieczeństwu obrotu i podnosi wiarygodność dokonanej czynności prawnej, zatem zgoda na utrzymywanie ważności czynności prawnej z ukrytym oświadczeniem woli - jeśli czynność prawna pozorna została dokonana w formie szczególnej przewidzianej dla czynności ukrytej - stanowiłaby obejście przepisów o skutkach zastrzeżenia formy ad solemnitatem (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012/6/74).

W końcu w licznych orzecznictwie (por. np. wyrok SN z 2001-10-12, V CKN 631/00, OSNC 2002/7-8/91; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012/6/74, czy wyrok NSA we W. z 2002-02-13, I SA/Wr 632/01, LEX nr 183278) wskazuje się na sytuacje, kiedy właśnie pod pozorną darowizną ukryta została umowa sprzedaży. Praktyka orzecznicza zatem dowodzi, że to darowizny służą ukrywaniu czynności odpłatnych.

Rozważyć bowiem należałoby także z tego powodu kwestię nieważności czynności ukrytej dla celów podatkowych, bankowych, czy egzekucyjnych czynności dysymulowanej. Jak bowiem zwraca się uwagę w judykaturze, choć wola ukrycia konkretnej czynności prawnej przez dokonanie innej czynności została przez ustawodawcę wyjątkowo uznana za skuteczną, to należy mieć na względzie, że często w praktyce służy do celów niegodziwych, np. zawieraniu pozornych umów mających na celu uniknięcie obowiązku podatkowego. Z tego powodu wykładnia omawianych przepisów nie może poszerzać katalogu przypadków, w których czynność prawna ukryta jest ważna (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012/6/74). Powyższe potwierdza również doktryna wskazując (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Komentarz do art. 83 kc, publ. elektr. LEX), że mechanizm pozornych czynności prawnych bywa wykorzystywany jako sposób wprowadzania do obrotu środków pochodzących z nielegalnych lub nieopodatkowanych źródeł, wyprowadzania pieniędzy z majątku osób prawnych, wyłudzenia zwrotu podatku VAT czy też zaniżania podatku od czynności cywilnoprawnych i podatku dochodowego (bliżej na temat konstrukcji pozorności oraz jej wykorzystywania w praktyce obrotu w gospodarce rynkowej zob. A. Jedliński, Pozorność jako wada oświadczenia woli, Rejent 2005, nr 5, s. 67 i n.). Oceniając zatem umowę dysymulowaną z punktu widzenia zasad ogólnych na plan pierwszy wysuwa art. 58 kc. Podlega jej zarówno treść, jak i cel czynności prawnej ukrytej. Jeżeli okaże się ona sprzeczna z ustawą albo z zasadami współżycia społecznego, albo ma na celu obejście prawa, jest ona nieważna (art. 58 § 1 i 2) i nie ma potrzeby przeprowadzania dalszych badań (por. A. Jedliński, Komentarz do art. 83 kc, publ. elektr. LEX, teza 26). W świetle zaś faktu zawarcia ukrytej sprzedaży w celach podatkowych i egzekucyjnych niewątpliwie również z tego względu ta czynność dysymulowana była nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i mająca na celu obejście prawa.

Powyższe rozważania wskazują, że zarówno umowa darowizny, jak i ukryta pod nią umowa sprzedaży były nieważne.

W konsekwencji powództwo oparte na treści art. 189 kpc podlegało oddaleniu, z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda. Skoro bowiem obie umowy okazały się nieważne, to powód nie nabył nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy w sposób ważny i stał się ich właścicielem, zatem także z tej przyczyny ma on interesu prawnego w unieważnieniu umowy, która obciąża tę własność. Ustalenie zatem, że powód w realiach sprawy nie miał statusu właściciela ma również znaczenie dla żądanie przezeń ustalenia nieważności czynności prawnej.

Ponadto zauważyć jeszcze należało, że powodowi przysługiwały jeszcze inne możliwe środki prawne, co również dowodziło braku interesu prawnego po jego stronie w drodze powództwa o ustalenie. Skoro bowiem uważa on, że adwokat nie wykonał, względnie nienależycie wykonał umowy o usługi prawne, to powód może dochodzić stosownego naprawienia szkody w trybie odpowiedzialności kontraktowej. Z kolei przeciwko dzierżawcy może starać się pozywać go o zaległy czynsz, czy o jego waloryzację, czyli również w drodze powództwa o świadczenie (zapłatę). Natomiast, jeśli uważa, że wypowiedzenia były skuteczne, to może dochodzić swoich praw w ramach odrębnego powództwa o ustalenie ich skuteczności. Nadto jeszcze uprzednio, zanim nieruchomości zostały mu wydane mógł szukać ochrony prawnej, czy to w ramach roszczenia windykacyjnego (z art. 667 § 2 kc w zw. z art. 694 kc), czy powództwa posesoryjnego, skoro powoływał się na naruszenie przedmiotu dzierżawy i własności.

W tym kontekście zwrócić należy też uwagę, że orzecznictwo przyjmuje, że interes prawny powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie może zależeć także od celowości dążenia do ustalania prawa lub stosunku prawnego w postępowaniu procesowym (por. szerzej na ten temat M. Jędrzejewska /w:/ M. Jędrzejewska, T. Erciński, J. Gudowski, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, W-wa 2004, Wyd. Prawnicze LexisNexis, wyd. V zmienione, teza 11 do art. 189 kpc). Jeżeli zatem cel ten osiągnąć jest w ramach innych postępowań, to brak jest interesu prawnego powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Wobec zatem tego, że strona powodowa może bronić swoich interesów i osiągnąć swój cel skutecznie w ramach innych postępowań, to uznać należało, że również z tego powodu nie ma ona interesu prawnego do wytaczania odrębnego procesu w trybie art. 189 kpc, albowiem nie ma tym bardziej interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie osoba, której prawa mogą zostać stwierdzone podczas innego postępowania.

Natomiast powód w obecnym procesie bynajmniej nie domagał się uznania jedynie bezskuteczności umowy dzierżawy (por. art. 187 § 1 kpc w zw. z art. 321 § 1 kpc), ani tym bardziej Sąd nie był władny o tym orzekać z urzędu. Co do zasady, oczywiście, można żądać na podstawie art. 189 kpc ustalenia, że oświadczenie woli pozwanego o wypowiedzeniu umowy było bezskuteczne (tak wyrok SN z 2011-06-10, II CSK 568/10, Biul.SN 2011/9/11; identycznie wyrok s. apel. w Poznaniu z 2010-05-19, I ACa 281/10, LEX nr 628191, teza 3), a zatem również domagać się ustalenia np. bezskuteczności samej umowy dzierżawy. W szczególności mieści się w granicach określonych art. 189 kpc żądanie ustalenia bezskuteczności oświadczenia woli, w tym o wypowiedzenie stosunku prawnego, jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 18 czerwca 2002 r. (I ACa 389/02, LEX nr 1171236, teza 1) zapadłym zresztą na kanwie wiążącej strony umowy dzierżawy. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy mamy do czynienia z ewidentnym żądaniem nieważności umowy. Zarazem też nie wchodziło przy tym w rachubę jedynie ubezskutecznienie jakiegokolwiek z omawianych wyżej czynności prawnych z racji ewentualnych wad oświadczenia woli w rozumieniu art. 84-88 kc. Powód zresztą w rozumieniu tego ostatniego przepisu nie składał żadnego pisemnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby (por. art. 88 § 1 kc), ani nie powoływał się na takie uchylenie się, ani go niczym nie wykazywał. Tym samym już z tego względu było całkowicie chybionym powoływanie się przez zawodowego pełnomocnika powoda, jakoby powód został wprowadzony w błąd, co do możliwości wypowiedzenia umowy. Tymczasem ten ostatni przepis stanowi przecież, że uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał, a który to tzw. termin zawity prawa materialnego niewątpliwie już powodowi minął.

Nadto jeszcze w tym kontekście zważyć należało, że przecież to powód winien był wykazać rzekome braki informacyjne po stronie pozwanej, czego jednak nie zdołał uczynić. Postępowanie zaś dowodowe dowiodło, że wiedział i musiał znać całe tło zawieranych umów, znał wszelkie obciążenia nieruchomości, jak i miał wiedzę w sprawach egzekucyjnych. Zresztą trudno uznać, iżby jako prawnik i zarazem przedsiębiorca był on osobą nieświadomą w obrocie prawnym i pochopnie podejmował decyzje finansowe. Zresztą i tak w tym kontekście w myśl art. 355 § 2 kc obciążał go z tej racji wyższy miernik należytej staranności. W rezultacie przyznać należy, że zgodnie z zasadą „chęcemu nie dzieje się krzywda” (volenti non fit iniuria) zawarł on umowy z pozwanym ad 2, zdając sobie sprawę z ważnej umowy dzierżawy łączącej tego ostatniego z pozwanym ad 1, wskutek czego tym bardziej nie miał interesu prawnego w obecnym kwestionowaniu tej ostatniej umowy.

Wobec powyższego uznać należało, że brak było podstaw faktycznych i prawnych do uznania - na żądanie powoda - za nieważną umowę dzierżawy.

W tej sytuacji orzeczono jak pkt 1 wyroku, czyli w całości oddalając powództwo o takie ustalenie.

Natomiast Sąd orzekł o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 i 3 kpc), którą w całości przegrał powód. Koszty zaś poniósł wyłącznie pozwany ad 1, a mianowicie w wysokości 120 zł, z tytułu zastępstwa procesowego liczonego wg podanej wartości przedmiotu spory (§ 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. w brzmieniu obowiązującym

w dniu złożenia pozwu). Wobec tego Sąd kosztami procesu obciążył w całości powoda i z tego tytułu zasądził od powoda na rzecz pozwanego A. S. (1) kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzeczono w pkt. 2 wyroku.

SSR Kamil Antkowiak