

Sygn. akt: I C 52/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Bytowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wiesław Sługiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anna Jungto – Stępnakowska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2018 roku na rozprawie sprawy

z powództwa H. P.

przeciwko Gminie T.

o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne, ewentualnie o uznanie wypowiedzenia umowy za nieważne

1. oddalić żądanie główne o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia – zamieszczonego w piśmie Gminy T. z dnia 23.09.2016 roku – umowy przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartej w dniu 04.12.2002 roku pomiędzy pozwaną Gminą T., a powódką H. P.;
2. uznać za nieważne wypowiedzenie – zamieszczone w piśmie Gminy T. z dnia 23.09.2016 roku – umowy przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartej w dniu 04.12.2002 roku pomiędzy pozwaną Gminą T., a powódką H. P.;
3. zasądza od pozwanej Gminy T. na rzecz powódki H. P. kwotę 917,00 (dziewięćset siedemnaście 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zasądza od pozwanej Gminy T. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bytowie kwotę 250,00 (dwieście pięćdziesiąt 00/100) złotych tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 52/17

## UZASADNIENIE

Powódka **H. P.** wystąpiła z powództwem o:

- uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartej pomiędzy stronami w dniu 04 grudnia 2002 r., dokonanego przez Gminę T., reprezentowaną przez Wójta J. K., pismem z dnia 23 września 2016 r.

ewentualnie o

- uznanie za nieważne wypowiedzenie umowy przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartej pomiędzy stronami w dniu 04 grudnia 2002 r., dokonanego przez Gminę T., reprezentowaną przez Wójta J. K., pismem z dnia 23 września 2016 r. jako czynności nieistniejącej.

Powódka podkreśliła, że żądanie ujęte w pkt 2) pozwu było żądaniem ewentualnym, co należało rozumieć, że stałoby się ono aktualne tylko wówczas, gdyby Sąd nie uwzględnił żądania ujętego w pkt. 1) pozwu [ k - 134]. Dodała, że żądanie numer 2) pozwu zostało oparte na przepisie art. 58 § 1 i 2 k.c. Wcześniej wskazywała, że swoje roszczenie strona powodowa wywodziła z art. 59 k.p. prostując na podstawie prawa z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 56 Karty Nauczyciela. Nieważność by wedle niej zachodziła w 2 sytuacjach:

a) po pierwsze

- naruszenie normy z art. 60 Karty Nauczyciela, w zw. z art. 58 par. 1 k.c. , samo wypowiedzenie umowy było dopuszczalne, co przesądziły sądy obu instancji w poprzedniej sprawie, kwestionowane wypowiedzenie sprzeczne było art. 58 Karty Nauczyciela, albowiem zmierzało ono do pozbawienia powódki prawa do działki nauczycielskiej, a także
- obejście ustawy natomiast polegało na tym, że pod pozorem zamiany działek, które były istotą wypowiedzenia, tak naprawdę powódka utraciła posiadaną działkę nauczycielką z uwagi na brak walorów , o których mówił biegły w swej opinii,

b) po drugie – naruszenie zasad współżycia społecznego, o czym była mowa jako kryterium w piśmie strony powodowej z dnia 07. 08. 2017 roku (k - 64 i nast.), w ocenie powódki z kwestionowanym wypowiedzeniem dnia 23. 09. 2017 r. [k - 12] kolidującą następujące normy moralne (chodziło o to, co powinno być zapewnione, a nie było):

a. uczciwe i rzetelne postępowanie Gminy jako właściciela gruntu wobec powódki,

b. sprawiedliwość społeczna, polegająca na zachowaniu ekwiwalentności pewnych dóbr, świadczeń w przypadku stron, żeby działka posiadana przez powódkę i oferowana przez Gminę były do siebie podobne,

c. uwzględnianie wieku, albowiem należało mieć na uwadze szacunek wobec osób starszych i zrozumienie dla ich ograniczenia wynikającego z wieku (ograniczenia fizyczne i osobowościowe),

d. zasada równości między powódką, a pozwaną Gminą wobec stosowanych przepisów, wzajemnego traktowania i nienadużywania swojej pozycji przez każdą ze stron w tej relacji,

e. lojalność Gminy względem powódki - to jest, gdy powódka otrzymała od Gminy grunt szkolny, to Gmina powinna tak się zachowywać, aby ten grunt w sposób pewny należał do powódki, tym bardziej, że przez tyle lat powódka nie naruszyła w sposób rażący łączącego strony stosunku zobowiązaniowego.

Co do roszczenia głównego, rozpatrywanego z woli powódki jako pierwsze, to powódka podniosła, że oferowana jako zamienna działka numer (...) nie spełniała kryteriów jakie wskazał biegły w związku z uzasadnieniem SO w Słupsku w poprzedniej sprawie I C 51/15 (IV Ca 302/16). Na stronie 7) uzasadnienia wskazano parametry. Zwróciła uwagę, iż do działki numer (...) ma od miejsca zamieszkania około 1,5 km (ponad) drogą bez poboczy i chodników. Przeganianie gęsi by musiało się odbywać na piechotę, skoro powódka nie jest zmotoryzowana, nie ma prawa jazdy. Także ten aspekt czyni wypowiedzenie za bezskuteczne.

Dodała, że na swoim podwórku na działce (...) posiada chlewik, do którego na każdą noc zapędzała gęsi. Nigdy nie trzymała gęsi na noc na pastwisku. Zawsze musiała je zapędzać do chlewika, kiedy była burza lub deszcz. Dopiero kiedy porosną gęsiom pióra mogą przebywać na deszczu. Gęsi by inaczej zdechły, gdyż sam puch nie zatrzymywał wody. W pobliżu oferowanej działki (...) nie było żadnego domostwa, gdzie by można było wynająć jakieś pomieszczenie na chlewik dla gęsi. Wskazała, że nawet gdyby wybudowała coś na działce (...) to i tak by gęsi mogły zginąć w nocy, np. wskutek kradzieży. Nie posiadała samochodu. Nie mogłaby więc dysponować samochodem w celu

dojeżdżania kilka razy dziennie na oferowaną działkę numer (...). Nigdy nie doszło do porozumienia z Wójtem. Nie oponowała opinii biegłego z zakresu rolnictwa.

Powódka potwierdziła, że otrzymała oba wypowiedzenia i wyraziła zgodę na cofnięcie pierwszego wypowiedzenia z dnia 11. 05. 2016 roku (k - 8). Przychyliła się do stanowiska pełnomocnika pozwanej, aby sąd rozstrzygnął spór co do drugiego wypowiedzenia, pierwsze uznając za nieistniejące.

Wskazała, że podstawą prawną żądania numer 1) pozwu było to, że czynność prawna, która była kwestionowana - wypowiedzenie - miała na celu obejście jej prawa do działki nauczycielskiej.

Powódka przypomniała, że Brak dostatecznej jasności art. 56 Karty Nauczyciela nie może skutkować jego nieprzestrzeganiem względnie pomijaniem tej normy; niewątpliwie jest to *lex specialis* wobec ogólnych przepisów Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach umownych. Ocena tego prawa była już przedmiotem rozważań sądów obu instancji w sporze sygn. akt **I C 51/15** Sądu Rejonowego w Bytowie. Sąd Okręgowy w Słupsku, w ślad za rozważaniami Sądu Okręgowego w Bytowie, rozpoznając apelację powódki w powyższej sprawie wskazał, iż nie można mówić o sprzeczności wypowiedzenia umowy użytkowania nieruchomości z art. 56 ustawy Karty Nauczyciela, jeżeli zaproponowany przez Gminę T. grunt zastępczy jest porównywalny, położony w tej samej miejscowości (nieodległe od dotychczasowego).

Pozwana Gmina zaproponowała powódce grunt zastępczy wobec wypowiedzenia umowy użytkowania działki nr (...), jednak propozycje te (zarówno z wypowiedzenia umowy użytkowania z dnia 11.05.2016 r. jak również z dnia 23.09.2016 r.) w żaden sposób nie spełniały założonych przez Sąd kryteriów.

Pozwana **Gmina T.** wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przede wszystkim w odpowiedzi na pozew zwróciła uwagę, iż stan faktyczny był bezsporny. Sprawa o podobnym stanie faktycznym była rozpoznawana przez tutejszy Sąd pod sygnaturą IC 51/15. We wskazanej powyżej sprawie powódka starała się wykazać, że umowa o przekazanie działki gruntu rolnego w użytkowanie na podstawie art. 56 i 60 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 roku (Dz. U. tj. z 2016 r. poz. 1379) nie może być wypowiedziana przez oddającego w użytkowanie, a jedynie przez biorącego, bądź może się skończyć przez śmierć biorącego w użytkowanie lub zrzeczenie się uprawnienia. Sądy rozstrzygające we wskazanej sprawie nie podzieliły tego poglądu. Ustaliły jedynie, że ważność wypowiedzenia jest uzależniona od zaoferowania powódce gruntu zamiennego o podobnych parametrach.

Gmina T. wskazała, że sporny grunt jest jej potrzebny na na budownictwo mieszkaniowe, a więc cel wypowiedzenia był uzasadniony. Zapewnienie warunków mieszkaniowych mieszkańcom było zadaniem własnym jednostek samorządu terytorialnego, a ponadto było uzasadnione ze społecznego punktu widzenia. Powódka kwestionowała wypowiedzenie, albowiem zaproponowana przez Gminę T. działka była przez nią nie do zaakceptowania. Pozwana podniosła - jak zauważyła nie podnoszony przez nią w sprawie I C 51/15 - **zarzut braku interesu prawnego powódki.** Okoliczność, że Sąd nie rozważył z urzędu tego zarzutu i tym samym nie wziął go pod uwagę pozostawała bez znaczenia dla niniejszej sprawy. Uzyskanie bowiem wyroku uwzględniającego powództwo nie zmieni w żaden sposób jej sytuacji prawnej. W szczególności nie zajdzie powaga rzeczy osądzonej skutkująca odrzuceniem pozwu o wydanie gruntu wytoczonego u przez pozwaną w niniejszej sprawie Gminy T. zgodnie z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Pozwana w niniejszej sprawie cały czas może wytoczyć H. P. pozew o wydanie, opierający się na innej podstawie prawnej, tj. na podstawie przepisów o ochronie własności. Zgodnie z tezą postanowienia Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 17 maja 2013 roku, sygn. akt ICSK 545/2012: „o tożsamości roszczenia - o której stanowi art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. - rozstrzyga tożsamość żądań dochodzonych w obu sprawach dochodzonych w obu sprawach, ale także tożsamość ich podstawy prawnej, jak również tożsamość okoliczności faktycznych uzasadniających te żądania, która bada na datę zamknięcia rozprawy.” Podobne tezy zawierają orzeczenia Sądu Najwyższego o sygnaturach II CSK 304/2011 oraz V CSK 249/13.

Niniejszy pozew wytoczony przez powódkę nie zmierzał do uzyskania przez powódkę korzyści prawnej, tj. definitywnego zakończenia sporu pomiędzy stronami w zakresie niewzruszalnego pozostania przy gruncie, którego dotyczyło wypowiedzenie, a jedynie do interesu faktycznego w postaci potwierdzenia jej stanowiska przez Sąd i uzyskaniem jak się wydaje jedynie „spokoju ducha” w tym zakresie. Innego interesu prawnego powódka dotychczas

nie wykazała. Pozwana Gmina T. oświadczyła, że możliwość dochodzenia roszczenia o świadczenie wyłączyło interes prawny w sprawie o ustalenie. Stanowisko doktryny i orzecznictwa w zakresie wskazanej zasady było na tyle powszechne, że niecelowym wydawało się popieranie go poszczególnymi wyrokami sądów bądź komentarzami.

Gmina przychyliła się do stanowiska powódki w tym sensie, że wypowiedzenie drugie z dnia 23. 09. 2017 r. jej zdaniem było ważne. Dodała, że w pierwszym wypowiedzeniu zaproponowano powódce grunt zamienny, który powódce się nie podobał. Dlatego wystąpiono z drugim wypowiedzeniem i tam zaproponowano grunt przy granicy z P., który został określony jako działka (...) o powierzchni 0,23 ha. Można było domniemywać, że składając drugie wypowiedzenie, Gmina anulowała pierwsze wypowiedzenie. Przy wypowiadaniu umowy po raz drugi Gmina T. badała kwestie gruntu zamiennego jak najbardziej podobnego, a będącego w dyspozycji Gminy. Następnie pełnomocnik Gminy oświadczył do protokołu pierwszej rozprawy, że nie wiedział, jaka była odległość pomiędzy miejscem zamieszkania powódki, a oferowaną działką (...). Pełnomocnik procesowy oświadcza, że przedyskutował z Wójtem Gminy kwestie uzasadnieniem Sądu II i II instancji w poprzedniej sprawie I C 51/15, Wójt zrozumiał problem prawny i zaoferował działkę (...) zamiast wcześniej proponowanej. Zwrócił uwagę, że na k - 8 zawarto odpis wypowiedzenia z 11. 05. 2016 roku, które będąc wypowiedzeniem jednocześnie w ostatnim zdaniu stanowi zaproszenie do dyskusji na temat oferowanych gruntów. Nie było na to odpowiedzi powódki. Wobec braku reakcji powódki wystosowano wypowiedzenie drugie z 23.09.2016 roku, gdzie zaoferowano nieruchomości w P., uzasadniając w przedostatnim akapicie powód wypowiedzenia. W sposób domniemywany drugie wypowiedzenie anulowało pierwsze wypowiedzenie, a podstawą były przepisy o oświadczeniach woli.

Pełnomocnik pozwanej zakwestionował opinię biegłego sądowego z listy Prezesa Sądu Okręgowego w Słupsku. Biegły wskazał, że zaproponowana działka nie nadawała się do użytku rolniczego, podczas gdy strona powodowa nie prowadziła działalności rolniczej. Walory przedstawione przez biegłego w tabelce nie miały znaczenia dla sprawy. W zakresie pkt 11 oraz pkt. 14 w tabelce (k - 116) nie wiadomo, dlaczego biegły wskazał, że nie było warunków do wypasu gęsi na działce (...). Strona pozwana innymi gruntami nie dysponowała, które by mogła zaproponować stronie powodowej. Wniosła o wezwanie biegłego na następną rozprawę w zakresie pkt. 11, 13 i 14 tabelki (k - 116 w opinii biegłego) i wyjaśnienia, dlaczego biegły przyjął, że nie można na działce (...) prowadzić hodowli drobiu. W zakresie pkt. 15 biegły zwrócił uwagę na walory turystyczne rekreacyjne i nie wiadomo, dlaczego działka (...) takich walorów nie ma, a działka (...) ma. Działka użytkowana przez stronę powodową miała spełniać przede wszystkim walory rolnicze.

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

Powódka **H. P.** wystąpiła z pozwem w sprawie **I C 51/15**

- uznanie, że wypowiedzenie umowy użytkowania części działki ewidencyjnej nr (...) – dokonane przez pozwanego – **jest bezskuteczne**; następnie zmodyfikowała swoje stanowisko w ten sposób, że obok żądanego dotychczas uznania za bezskuteczne wypowiedzenia umowy z dnia 04 grudnia 2002 r.,
- zgłosiła roszczenie ewentualne (w trybie art. 191 k.p.c.), wnosząc o uznanie zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, **za nieważny z mocy prawa.**

Prawomocnym wyrokiem z dnia 18. 03. 2016 r. Sąd Rejonowy po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 roku na rozprawie sprawy **I C 51/15** z powództwa H. P. przeciwko Gminie T. o:

a. ustalenie wypowiedzenia z dnia 10.01.2014 roku umowy z dnia 04 grudnia 2002 r. **za bezskuteczne**, a także ewentualnie

b. uznanie zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, **za nieważny z mocy prawa**

orzekł:

1. oddalić powództwo co do głównego żądania pozwu ustalenia wypowiedzenia z dnia 10.01.2014 roku umowy z dnia 04 grudnia 2002 r. za bezskuteczne;
2. oddalić powództwo co do żądania ewentualnego dotyczącego uznania zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 04 grudnia 2002 r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, za nieważny z mocy prawa;
3. nie obciążać powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie pozwanej.

Na skutek apelacji powódki od tego wyroku Sąd Okręgowy w Słupsku jako Sąd II instancji wyrokiem wydanym w sprawie **IV Ca 302/16** oddalił apelację i nie obciążył powódki kosztami postępowania apelacyjnego. W toku tego całego procesu w I i II instancji ustonogi co następuje.

## **I**

Powódka z zawodu była nauczycielką, pracowała w T. i P. od 1958 r. do czasu przejścia na emeryturę w 1999 r. Każdy nauczyciel zatrudniony w tym okresie w Gminie T. miał tzw. działkę nauczycielską. Działką nauczycielską w P. powódka dysponowała od 1958 roku i użytkowała ją do dnia zamknięcia rozprawy w tej sprawie.

W 1999 r. pozwana wypowiedziała jej umowę użytkowania w związku ze sporem na tle nabycia lokalu mieszkalnego. W efekcie strony wiodły spór przed Sądem Pracy oraz w sprawie cywilnej przed Sądem Rejonowym w Bytowie (sygn. akt I C 96/97), która została zakończona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Słupsku (IV Ca 427/00) którym zobowiązano pozwaną Gminę T. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku nr (...) we wsi P., Gmina T. o powierzchni użytkowej 143,67 m<sup>2</sup> oraz przeniesieniu własności tegoż lokalu na rzecz najemcy – powódki H. P. wraz z udziałem wynoszącym 70/100 w niewydzielonych częściach we współwłasności wspólnych części budynku oraz udziałem w 70/100 częściach we współwłasności działki gruntu, oznaczonej w ewidencji gruntu numer 6, o powierzchni 1,45 ha, położonej we wsi P., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą Kw. nr 22 473, za cenę 33 999 zł. W ten sposób obie strony stały się współwłaścicielami nieruchomości objętej działką ewidencyjną numer (...).

Strony zawarły dnia 14. 11. 2002r. notarialną umowę zniesienia współwłasności nieruchomości, w wyniku której strony nabyły na wyłączną własność: obszar działek ewidencyjnych numer (...) - pozwana Gmina T. i obszar działki ewidencyjnej numer (...) - powódka H. P..

Następnie 4 grudnia 2002r., została zawarta umowa przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie”, dotycząca działki na 6/3 o pow. 1295 m<sup>2</sup>, którą powódka użytkowała jako nauczyciel od 1958r. jako podstawę prawną zawarcia tej umowy strony wskazały art. 56 i art. 60 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 roku – Karta Nauczyciela. W §4 umowy zastrzeżono możliwość rozwiązania umowy przez każdą ze stron za porozumieniem Stron w dowolnym terminie lub za 6-cio miesięcznym okresem wypowiedzenia, jednak z uwzględnieniem czasu wegetacji roślin umożliwiającym ich zbiór. Pismem z dnia 10 stycznia 2014 r. Wójt Gminy T. wypowiedział powyższą umowę z powołaniem się na § 4 pkt 2 umowy.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, iż Gminy przejęły odpowiedzialność za szkoły w 1996 roku i wówczas Gmina T. zarezerwowała grunty dla nauczycieli w rozumieniu Karty Nauczyciela. Aktualnie jedyną umową - zawartą na podstawie art. 56 i 60 Karty Nauczyciela – była umowa zawarta z powódką. Działka nr (...) stanowi grunt gminny.

Według Sądu Rejonowego z art. 56 Karty Nauczyciela wynika, iż jest to regulacja *lex specialis* w stosunku do wszystkich uregulowań w tym do ustawy samorządowej i ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami w zakresie gospodarowania gruntami szkolnymi, bowiem jest to tzw. pragmatyka zawodowa, mająca na celu zapewnienie przywilejów właściwych zawodowi nauczyciela z uwagi na jego specyfikę. Zatem charakter Karty Nauczyciela musi rzutować na podejście interpretacyjne do przepisów art. 56 i 60 tej ustawy w powiązaniu z uregulowaniem z art.

88 ust. 2 Kraty Nauczyciela i to w taki sposób, iż ustawa ta stwarza prawo podmiotowe o charakterze osobistym i obligacyjnym do otrzymania i użytkowania gruntu. Prawo to nie ma natomiast charakteru rzeczowego, dlatego w ocenie Sądu Rejonowego wykluczone jest stosowanie, nawet w drodze analogii, przepisów o służebności osobistej do stosunku prawnego powstałego w oparciu o przepisy prawne art. 56 Karty Nauczyciela. Dalej Sąd podkreślił, iż poza określeniem maksymalnie dopuszczalnego obszaru o, 25 ha, ustawodawca nie przesądził innych warunków umowy. Zatem jedynie z natury tego typu stosunku prawnego wnosić można, iż umowę powinno zawierać się na czas nieokreślony. Przepisy nie wymagają, aby grunt ten był w jakikolwiek sposób uprawiany, wypasany, czy w jakikolwiek inny sposób wykorzystywany, więc wynika z tego prosty wniosek, iż zdaniem ustawodawcy taki grunt nauczycielski może nawet leżeć odłogiem. Ustawa pozostawiła woli nauczyciela, czy chce z takiego uprawnienia skorzystać, czy też nie.

Z powyższego, opierając się na elementarnych zasadach tworzenia prawa, Sąd wywiódł konkluzję, iż jeżeli jedna strona z mocy prawa uzyskuje prawo, to z drugiej strony w ramach tego samego stosunku prawnego ustawa zawsze nakłada na adresata normy prawnej, obowiązek określonego zachowania, pozwalającego na realizację powyższego uprawnienia. Oznacza to, że skoro nauczyciel zatrudniony na terenie wsi posiadał ww. prawo do objęcia i użytkowania gruntu, to pozwana Gmina T. została ustawowo obciążona obowiązkiem dostarczenia takiego gruntu o powierzchni nie większej niż o, 25 ha i prowadzenia zasobu gruntów szkolnych, czyli przeznaczonych do realizacji tego celu. Według Sądu Rejonowego Karta Nauczyciela wyraźnie wskazuje na bezwzględną konieczność istnienia takiej puli w każdej gminie z przeznaczeniem dla nauczycieli wiejskich, a w wypadku braku wykorzystywania ich na cele z art. 56 Karty Nauczyciela, nie wyłączało to możliwości ich gospodarczego wykorzystania w inny sposób, bowiem przepis ten w sposób wyraźny, jednoznaczny i kategoriyczny zawiera normę prawną o charakterze bezwzględnie obowiązującym gminy. Przepis art. 56 ust. 2 Karty Nauczyciela poprzez użycie słowa „przydziela” narzucił Gminie T. obligatoryjnie obowiązujące zachowanie, nie podlegające jakimkolwiek wartościowaniu przez adresatów samorządowych tej normy.

Sąd Rejonowy stwierdził nadto, iż Gminy, jako jednostki samorządu terytorialnego, od początku istnienia w obecnej formie prawnej tj. od 27. 05. 1990r., zostały wyposażone w zasób gruntów z mocy prawa. Wojewodowie, wydając deklaratywne decyzje administracyjne, stwierdzali, które konkretnie nieruchomości przeszły na własność danej gminy. Zasób gruntów szkolnych stał się wówczas częścią mienia gminnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego, gdyby Gmina T. zasób gruntów szkolnych nadal posiadała, to mogłaby, w drodze np. porozumienia stron, zamienić grunt przeznaczony dla danego nauczyciela do używania na inny o podobnym położeniu. Sąd wywiódł to uzasadniając, że jeżeli ustawa uzależniała prawo do korzystania z takiego gruntu tylko i wyłącznie od woli nauczyciela, to w momencie, kiedy Wójt chciał podjąć decyzję o rozwiązaniu z powodką umowy z dnia 04. 12. 2012 r. w drodze wypowiedzenia, bezwzględnie powinien był zaoferować równocześnie inny, podobny obszar z zasobu gruntów szkolnych, a gdyby ten zasób nie wystarczał, to winien był pomyśleć o zaoferowaniu innego gruntu z pozostałego gminnego zasobu nieruchomości. Według Sądu tylko i wyłącznie w ten sposób można było zapewnić przestrzeganie norm z art. 56 Karty nauczyciela i dokonać jednocześnie skutecznego wypowiedzenia umowy z dnia 04.12.2002r.

Tymczasem pozwana Gmina T. jedynie wypowiedziała umowę, dążąc do jej rozwiązania. Zatem celem wypowiedzenia było nie tylko pozbawienie powodki prawa do korzystania z konkretnego obszaru, tj. części działki ewidencyjnej (...), lecz jednocześnie takie zachowanie pozwanej prowadziło do z góry realizowanego zamiaru pozbawienia powodki ustawowego prawa do gruntu nauczycielskiego – wbrew jej woli, nie oferując nic w zamian. W takiej sytuacji faktycznej Sąd Rejonowy uznał wypowiedzenie za sprzeczne z ustawą tj. art. 56 Karty Nauczyciela. Stwierdził dalej, iż jako czynność prawna jednostronnie prawo kształtująca, wypowiedzenie było nieważne od samego początku, wywierając zgodnie z art. 58 § 1 k.c. skutek ex tunc. W konsekwencji Sąd Rejonowy zważył, iż umowa z dnia 04. 12. 2002 r. nadal obowiązuje strony albowiem nie została w ogóle wypowiedziana.

W ocenie Sądu Rejonowego nie sposób było zaakceptować podejścia pozwanej Gminy T., jej powinnością, jako adresata normy z art. 56 Karty Nauczyciela, było zaproponowanie gruntu lub (do wyboru) gruntów zastępczych, skoro zdecydowała się na rozwiązanie umowy z dnia 04. 12. 2002r.

Zdaniem Sądu Rejonowego, gdyby Gmina T. zasób gruntów szkolnych nadal posiadała, to mogłaby, w drodze np. porozumienia stron, zamienić grunt przeznaczony dla danego nauczyciela do używania na inny o podobnym położeniu. Sąd wywiódł to uzasadniając, że jeżeli ustawa uzależniała prawo do korzystania z takiego gruntu tylko i wyłącznie od woli nauczyciela, to w momencie, kiedy Wójt chciał podjąć decyzję o rozwiązaniu z powódką umowy z dnia 04. 12. 2012 r. w drodze wypowiedzenia, bezwzględnie powinien był zaoferować równocześnie inny, podobny obszar z zasobu gruntów szkolnych, a gdyby ten zasób nie wystarczał, to winien był pomyśleć o zaoferowaniu innego gruntu z pozostałego gminnego zasobu nieruchomości. Według Sądu tylko i wyłącznie w ten sposób można było zapewnić przestrzeganie norm z art. 56 Karty nauczyciela i dokonać jednocześnie skutecznego wypowiedzenia umowy z dnia 04.12.2002r.

W konkluzji, jako uzasadnienie oddalenia powództwa pierwotnego, Sąd Rejonowy stwierdził, iż nie można było żądać ustalenia wypowiedzenia za bezskuteczne, skoro z powodu nieważności ze skutkiem *ex tunc*, czynność ta nie istniała.

## **II**

Uzasadniając oddalenie żądania ewentualnego o uznanie zapisu § 4 pkt 2 umowy z dnia 4 grudnia 2002r., zezwalającego na rozwiązanie umowy z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, za nieważny z mocy prawa, Sąd Rejonowy wskazał, iż żaden przepis prawa o charakterze bezwzględnie obowiązującym nie zabraniał zawarcia w umowie takiej klauzuli, zakaz taki nie wypływa też z art. 56 ust. 1 i 2 Karty Nauczyciela. Natomiast, sam sposób realizacji tego zapisu przez pozwaną Gminę, czyli złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, był sprzeczny z normami wynikającymi z art. 56 § 1 i 2 w zw. art. 60 Karty Nauczyciela, dlatego tylko samo wypowiedzenie, jako oświadczenie woli, stało się *ex tunc* nieważne. Natomiast nie dotyczy to umownej podstawy prawnej wypowiedzenia, zawartej w § 4 pkt 2 umowy, przewidującej, że z wypowiedzeniem może wystąpić każda ze stron.

## **III**

Sąd Okręgowy podniósł, że wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, który zresztą nie był między stronami sporny, dlatego Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za własne. Dodał, że Sąd Rejonowy, rozważając zasadność żądania głównego o uznanie wypowiedzenia, dokonanego oświadczeniem złożonym przez pozwaną, zawartym w piśmie z dnia 10 stycznia 2014r., uznał tę czynność za nieważną z mocy prawa ze skutkiem od daty złożenia oświadczenia. To stanowisko Sądu Rejonowego należy w pełni zaakceptować i podkreślić, iż umowa zawarta między stronami w dniu 4 grudnia 2002r. nadal obowiązuje. Ale należy też przyznać rację Sądowi Rejonowemu, co do możliwości zawarcia w tej umowie klauzuli o jej wypowiedzeniu oraz konieczności jej interpretowania poprzez cel, wynikający z art. 56 Karty Nauczyciela.

W przepisie tym Ustawodawca, przewidując możliwość przydzielenia nauczycielom działek, posłużył się sformułowaniem do „osobiste użytkowanie”, które ani w niniejszej ustawie ani w kodeksie cywilnym nie zostało zdefiniowane. Niewątpliwie na skutek przydzielenia działek w ramach „deputatu” nie powstaje prawo rzeczowe ograniczone, zgodzić się należy w tym zakresie z Sądem Rejonowym, a jedynie stosunek zobowiązaniowy. Na skutek przydzielenia działki, na podstawie powyższego przepisu, w istocie nawiązał się między stronami stosunek prawny nienazwany, do którego nie można w drodze analogii stosować przepisów o użyczeniu, bowiem jest on podobny do umowy użyczenia tylko w zakresie braku odpłatności za korzystanie z działki. Posiadacze takich działek, zatem i powódka, są uprawnieni do pobierania pożytków, bowiem zgodnie z powołanym przepisem, działkę przydziela się na terenach wiejskich. Zatem oczywiste jest, iż jednym z zasadniczych sposobów korzystania z takich działek jest wykorzystanie ich na cele ogrodnicze, rolnicze, sadownicze itp. Tym samym powstały w ten sposób stosunek prawny zbliżony jest także do umowy dzierżawy, jednak brak odpłatności, także wyklucza możliwość odpowiedniego stosowania przepisów o dzierżawie. Istotne znaczenie ma przy tym okoliczność, iż uprawnienie nauczycieli do ubiegania się o przydzielenie działki „deputatowej” zwiera w sobie element uprawnienia o charakterze socjalnym, o czym świadczy m.in. to, iż uprawnienie do użytkowania działki nauczyciel zachowuje po przejściu na emeryturę lub rentę (art. 60 Karty Nauczyciela). Ten element socjalny w uprawnieniu nauczycieli do uzyskania działki do

korzystania jeszcze bardziej przemawia za brakiem możliwości odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących umowy użyczenia czy dzierżawy.

W takiej sytuacji należy uznać, iż rację ma Sąd Rejonowy, że możliwe było wprowadzenie do umowy z dnia 4 grudnia 2002r. klauzuli o możliwości jej rozwiązania za wypowiedzeniem, ale mimo braku wskazania, z jakich przyczyn może to nastąpić zasadnym jest przyjęcie, iż:

- przyczyną rozwiązania tej umowy mogą być **tylko ważne przyczyny – cele społeczne, które Gmina winna wskazać w oświadczeniu w taki sposób, aby poddawała się ona ewentualnej kontroli sądowej, gdyby powódka nie zgadzała się na rozwiązanie umowy,**
- dalszym, koniecznym elementem oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu umowy, z uwagi na uregulowania zawarte w art. 60 Karty Nauczyciela, winno być **wskazanie innej działki o podobnych parametrach, jak aktualnie użytkowana przez powódkę, z uwzględnieniem**
- **aktualnego sposobu jej wykorzystania i**
- **dostępności z uwagi na wiek i stan zdrowia powódki.**

**Tylko taka interpretacja zapisu § 4 ust. 2 umowy z dnia 4 grudnia 2002r., łączącej strony, jest możliwa do przyjęcia z uwzględnieniem jej charakteru prawnego i celu, wynikającego z Karty Nauczyciela**

[dowody: k – 206, k – 209 - 216 wyrok Sądu Rejonowego w Bytowie wydany w sprawie I C 51/15 wraz z uzasadnieniem, k – 250 oraz k – 255-258 wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku jako Sądu II instancji z dnia 15. 07. 2016 r. w sprawie IV Ca 302/16 wraz z uzasadnieniem ].

Te ustalenia i wywody prawne Sądów I i II instancji określiły także na przyszłość ramy, w jakich by mogło nastąpić skuteczne wypowiedzenie przez Gminę T. nadal obowiązującej umowy z dnia 04. 12. 2002 r. [k - 7]. Dwie wyżej wyszczególnione przesłanki wypowiedzenie by musiały zaistnieć jednocześnie (koniunkcja), aby wypowiedzenie umowy z dnia z dnia 04. 12. 2002 r. stało się prawnie skuteczne.

Pozwana cofnęła skutecznie – za zgoda powódki - wypowiedzenie z dnia 11. 05. 2016. [k – 8, k – 55-56]. Strony zgodnie przyjęły, iż dzielił je nadal spór o następne wypowiedzenie z dnia 23. 09. 2016 r. [k – 12] i w tym zakresie to wypowiedzenie stało się jedynym przedmiotem tej spornej sprawy.

[bezsporne].

Pismem z dnia 23. 09. 2016 r. Gmina dokonała wypowiedzenia umowy z dnia 04. 12. 2002 r. „przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie”. Stwierdziła w nim, że:

- „Na podstawie § 4 pkt 2 umowy w imieniu Gminy T. wypowiadam w dniu dzisiejszym umowę przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartą w dniu 04 grudnia 2002 r. dotyczącą części działki nr (...) o powierzchni łącznej 1295m<sup>2</sup>, położonej w P. z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z uwzględnieniem czasu wegetacji roślin umożliwiającego ich zbiór. Zgodnie z art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 26 stycznia 1982r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2014r., poz. L91) ma Pani pełne prawo otrzymać do osobistego użytkowania działkę gruntu o powierzchni nie większej niż 0,25ha. W związku z powyższym ponawiamy naszą propozycję z 11.05.2016r., obejmującą nieruchomość gruntową do użytkowania, położoną w T. (przy granicy z P.) działkę nr (...) (rola klasy V) o pow. 0,23ha .

Powodem naszej prośby, jest przede wszystkim fakt zainteresowania ze strony mieszkańców gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną. Z tego też powodu dla działki nr (...) w P. wydana została decyzja o warunkach zabudowy, pozwalająca zbyć w przetargu nieruchomość z przeznaczeniem pod zabudowę.



Nadmieniam, że dla obrębu P. przedmiotowa nieruchomość jest bardzo atrakcyjna pod względem możliwości zabudowy, ze względu na powierzchnię i usytuowanie. Należy zauważyć, że zasób gruntowy jest bardzo uszczuplony na terenie całej Gminy T. zwłaszcza w P., dlatego proszę o rozważenie i przyjęcie naszej propozycji.”

Powódka przyznała, iż otrzymała to wypowiedzenie Wójta.

[k – 12 wypowiedzenie umowy z dnia 04. 12. 2002 r.].

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 18. 03. 2016 r. - wydanego w sprawie I C 51/15 – podkreślił [ s. 9-10v uzasadnienia, k – 213-213v], iż

- skoro nauczyciel zatrudniony na terenie wsi posiadał ww. prawo do objęcia i użytkowania gruntu, to oczywiste jest z logicznego chociażby punktu widzenia - wbrew stanowisku pozwanej – iż Gmina P. została tym samym ustawowo obciążona obowiązkiem dostarczenia takiego gruntu o powierzchni nie większej niż 0, 25 ha i prowadzenia z mocy art. 56 Kartu Nauczyciela w tym celu zasobu gruntów szkolnych, czyli przeznaczonych do realizacji tego celu; kwestia podniesiona przez Wójta, iż w wyniku zanikającego zainteresowania nauczycieli w Gminie T. po 2000 r. tego typu gruntami, niegospodarnością by było utrzymywanie takiej puli gruntów, nie znajduje ustawowego uzasadnienia albowiem ustawa nie upoważniła organów gmin do dokonywania tego typu ocen; Karta Nauczyciela wyraźnie wskazywała na bezwzględną konieczność istnienia takiej puli w każdej gminie z przeznaczeniem dla nauczycieli wiejskich, a w wypadku braku wykorzystywania ich na cele z art. 56 Karty Nauczyciela nie wyłączało to możliwości ich gospodarczego wykorzystania w inny sposób pod warunkiem, iż w wypadku złożenia wniosku nauczyciela/nauczycieli o zawarcie umowy o przydzielenie działki nauczycielskiej istniałaby zawsze możliwość zadośćuczynienia takiemu roszczeniu w granicach rozsądku (np. w ramach miejsca zamieszkania nauczyciela, a nie w innych, zwłaszcza odległych miejscowościach); przepis art. 56 ust. 2 Karty Nauczyciela w sposób wyraźny, jednoznaczny i kategoriyczny zawiera normę prawną o charakterze bezwzględnie obowiązującym gminy, która narzuca obowiązek wyodrębnienia z gminnego zasobu gruntów puli gruntów w postaci szkolnego zasobu nieruchomości tzw. „grunty szkolne” z przeznaczeniem ich „(...) na realizację uprawnienia określonego w ust. 1, jednak o powierzchni nie większej niż 0,25 ha”,

Gmina T. wielokrotnie w tej sprawie przyznawała, iż oferując grunt zamienny nie dysponowała innym gruntem. Tym samym nie wykonywała ustawowego obowiązku utworzenia zasobu gruntów szkolnych na ewentualne potrzeby nauczycieli (emerytów nauczycielskich), co oznaczało lekceważący stosunek i do obowiązującego prawa i do wyroków Sądów obu instancji. Zasłanianie się rzekomym brakiem gospodarności w takim wypadku było błędnym uzasadnieniem bierności albowiem było sprzeczne z prawem, a w Polsce obowiązywały z mocy art. 2 i 7 Konstytucji reguły, którymi Gmina T. była bezwzględnie związana, które miały bezpośrednie zastosowanie z mocy art. 8 ust. 1 i 2 Konstytucji, a którym pozwana w pełni świadomie się nie podołała, a nawet nie próbowała im podołać.

Dopiero od dnia 01. 01. 2018 r. uchylono przepisy art. 56 ust. 1 i 2 oraz art. 60 Karty Nauczyciela – por. art. 147 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz.U.2017.2203). Dopiero od tego momentu ustawodawca zwolnił gminy od prowadzenia zasobu gruntów szkolnych. Z przepisu art. 135 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych wprowadzona została jednak norma – mająca znaczenie w tej sprawie – mówiąca, że:

- nauczyciel,
- nauczyciel będący emerytem, rencistą lub
- nauczycielem pobierającym nauczycielskie świadczenie kompensacyjne,

który do dnia 1 stycznia 2018 r. korzystał z uprawnień określonych w art. 54 ust. 1 lub 4, **art. 56 lub art. 60** ustawy zmienianej w art. 76, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2018 r., zachowuje te uprawnienia do końca okresu, na jaki zostały mu one przyznane.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 18. 03. 2016 r. - wydanego w sprawie I C 51/15 – podkreślił także [ s. 8v - 9 uzasadnienia, k – 212v-213], iż:

- żadna norma ustawowa nie wymaga, aby grunt, o którym mowa w art. 56 Karty Nauczyciela, był w jakikolwiek sposób uprawiany, wypasany, czy w jakikolwiek inny sposób wykorzystywany; wynika z tego prosty wniosek, iż zdaniem ustawodawcy taki grunt nauczycielski może nawet leżeć odłogiem; te kwestie są zupełnie indyferentne z punktu widzenia ustawy oraz tej konkretnej sprawy mimo, iż mogą budzić emocje w lokalnej społeczności zwłaszcza wewnątrz skonfliktowanej; zeznania świadków przesłuchanych na wniosek Gminy nie wniosły w zasadzie nic merytorycznego do sprawy.

Bezsporne było to, iż powódka także w 2017 roku przeznaczyła sporną działkę na wypas gęsi. Powódka zeznała, że mieszka w P. od 1945 roku, a działkę szkolną użytkowała od 1958 roku - tą samą nieprzerwanie, gdyż pracowała jako nauczycielka w T. i P.. Działkę szkolną - położoną na działce (...) - użytkowała jako łąkę, gdzie wypasała gęsi. Tym samym było to zgodne z ustaleniami dokonanyymi w sprawie I C 51/15. Tym faktom nie zaprzeczyła pozwana – art. 230 k.p.c.

Ustalenia w sprawie **IC 51/15** oraz w obecnej sprawie pozwoliły na konstatację, iż nie ulegało wątpliwości, że powódka do dnia 31. 12. 2017 r. legalnie dysponowała gruntem spornym, a więc zachowała z mocy ww. przepisu art. 135 ustawy z dnia 27 października 2017 r. uprawnienie do spornego obszaru z mocy art. 56 ust. 1 i 2 w zw. z art. 60 Karty Nauczyciela także od 01. 01. 2018 r. – na czas nieoznaczony.

W dniu 24. 10. 2017 r. wszystkie hodowane przez nią gęsi było już zabite, a których w 2017 r. miała ok. 10 sztuk oraz 40 kur. W dniu zamknięcia rozprawy posiadała jedynie 7 kur. Na zimę zawsze zabijała wszystkie gęsi, a na wiosnę zaczynała kupować nowe pisklęta. W tym miejscu wykorzystywała teren szkolny do wypasania gęsi łącznie z sąsiadującym własnym. Teren szkolny łączył się bowiem z jej nieruchomością, gdzie mieszkała.

Gęsi wypasały się na spornej działce. Raz do roku powódka kosiła trawę na tej działce, gdyż gęsi lubią drobną trawę, nie lubią dużej. Tą skoszoną trawę dawała albo kurom albo sąsiadowi dla królików. Cały hodowany drób przeznaczała na swoje spożycie. Nie chciała zrezygnować z hodowli drobiu na spornej działce, gdyż – jak stwierdziła - by nie miała co jeść. Jej emerytura wynosiła bowiem 1700 zł i wystarczała jej na opłaty oraz lekarstwa i – jak podkreśliła - na nic więcej.

Mieszkała samotnie i sama prowadziła gospodarstwo domowe.

Powódka była także rolnikiem. Dysponowała własną ziemią o powierzchni ok. 1,34 ha. Płaciła podatek rolny (...). Rolnictwo polegało nie tylko na uprawie ziemi, ale także na hodowli. Powódka hodowała gęsi i kury z dwóch powodów:

- po pierwsze - cały hodowany drób przeznaczała zawsze na swoje spożycie; nie chciała zrezygnować z hodowli drobiu na spornej działce, gdyż – jak stwierdziła - by nie miała co jeść; jej emerytura wynosiła 1700 zł i wystarczała jej na opłaty oraz lekarstwa i – jak podkreśliła - na nic więcej,
- po drugie - ponieważ gęsi w hodowli są najtańsze i miała warunki do takiej hodowli; gęsi muszą mieć dobrą trawę i to miały dotąd zapewnione.

Na podwórku powódki na działce (...) znajduje się chlewik, do którego na każdą noc zapędzała powódka gęsi, kury. Nigdy nie trzymała gęsi na noc na pastwisku. W szczególności zapędzała je do chlewika, kiedy pojawiały się burza lub deszcz. Dopiero kiedy gęsi porosną pierzem mogą przebywać na deszczu. Gęsi by inaczej zdechły, gdyż sam puch nie zatrzymuje wody. Nie dysponowała żadnym samochodem. Nie posiadała prawa jazdy. Nie mogłaby dojeżdżać kilka razy dziennie na oferowaną działkę numer (...).

Gdyby powódka przyjęła ofertę Gminy i zaczęła zajmować się działką numer (...), to musiałaby rano pędzić gęsi z domu z kurnika na działkę (...) drogą bez poboczy i chodnika przez co najmniej **1, 5 km**, musiałaby tam donosić im wodą

i paszę. Wieczorem by musiała gęsi te z powrotem pędzić do domu do kurnika. Na dworze nie mogły by nocować, albowiem by zginęły – z powodu kradzieży względnie działalności lisów. W pobliżu oferowanej działki (...) nie ma żadnego domostwa, gdzie by można było wynająć jakieś pomieszczenie z przeznaczeniem na chlewik dla gęsi i kur. Nawet gdyby powódka wybudowała chlewik - kurnik na działce (...), to i tak by gęsi mogły zginąć w nocy, np. wskutek kradzieży.

Powódka w 2017 roku miała stłuczony staw biodrowy, poruszała się jedynie po podwórku. Wszystkie zakupy robiła w B., gdyż w P. nie było sklepu. Do B. jeździła razem ze znajomymi ich samochodem, a do także z P. do T. autobusem po pieczywo. Stwierdziła, że nie była fizycznie w stanie przejść 1,50 km. Propozycja Gminy objęcia przez nią działki (...) była - w jej ocenie - w jej sytuacji nierealna.

W chwili zamknięcia rozprawy miała 78 lat.

[dowód: 95 – 97 oraz k – 132- 134 zeznania powódki].

Odpowiadając na zlecenie Sądu biegły sądowy M. R. (1) porównał cechy obu działek o numerach (...) w celu stwierdzenia lub wykluczenia ich podobieństwa, z uwzględnieniem:

- aktualnego sposobu ich wykorzystania i
- dostępności z uwagi na wiek i stan zdrowia powódki.

W formie tabeli przedstawił potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej działek nr (...).

## **I**

Wskazał, że działkę nr (...) można wykorzystać zarówno do produkcji roślinnej jak i zwierzęcej np. do uprawy roślin wieloletnich takich jak uprawa malin, porzeczek, truskawek itp. lub do produkcji pasz zielonych na potrzeby prostego chowu zwierząt np. drobiu, w powierzchnia działki mogłaby być wystarczająca do osiągnięcia niewielkiej opłacalności produkcji w przypadku uprawy truskawki, malin, porzeczki i innych roślin jagodowych, to takiego dochodu nie uzyskuje się prowadząc chów gęsi lub kaczek. Do wyhodowania gęsi lub kaczek, a także innego drobiu oprócz zielonki z pastwiska lub wysianych na gruntach ornych niezbędne są znaczne ilości pasz treściwych i zbóż, które należy zakupić, gdyż gospodarstwo nie ma możliwości ich samodzielnej produkcji. Do wyhodowania jednej gęsi potrzeba około 10-11 kg owsa, 14-15 kg paszy treściwej, 80-85 kg zielonki (co odpowiada obsadzie 100-120 szt. gęsi na powierzchni 1 ha pastwiska). Czyli na 1200 m<sup>2</sup> pastwiska można utrzymać 12-15 sztuk gęsi, zapewniając jednocześnie pasze treściwe wyprodukowane poza gospodarstwem. Koszt produkcji 1 gęsi wynoszą (15kg paszy \* 1,380 zł/kg) + owies (10 kg\* 5,5 zł/kg) + pisklę gęsi 2,5 zł/szt. = 77,85 zł/szt. Natomiast w sprzedaży można uzyskać cenę wynoszącą około 80-100 zł za gęś z chowu ekologicznego, co wskazywało na niewielką opłacalność tej produkcji. Zgodnie z oświadczeniem posiadaczki działki deputatowej, była ona w stanie wychować około 15 do 20 gęsi rocznie co może przynieść dochód rzędu 30zł-400 zł. W oparciu o potencjał rolniczy tej działki (a także działki nr (...)) można prowadzić chów zwierząt w systemie

- alkierzowo-wybiegowym, lub
- alkierzowo-pastwiskowym,

wykorzystując tym samym bazę paszową (zielonkę pastwiskową) na niej zlokalizowaną. Dostęp do działki nr (...) był możliwy z działki (...), będącą własnością powódki H. P.. Na działce siedliskowej nr (...) znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy o powierzchni około 27 m<sup>2</sup> (odpowiedni dla utrzymania zwierząt), który wykorzystywany był do produkcji rolniczej.

O atrakcyjności działki (...) decydowały również walory pozarolnicze, tj. rekreacyjno wypoczynkowe co było związane z bliskim sąsiedztwem z jeziora P..

## **II**

Działka nr (...) w obecnym stanie nie nadawała się do użytkowania rolniczego, jej zagospodarowanie rolnicze było możliwe, ale bardzo kosztowne i trudne do wykonania. Należy wykonać odpowiednie zabiegi rekultywacyjne, melioracyjne oraz zniwelować zbyt duże nachylenie stoków. Gleba poddana tym zabiegom odzyskuje żyzność dopiero po kilku latach nawożenia, wapnowania, niszczenia chwastów. Uzyskanie przez działkę nr (...) takich samych rolniczych walorów użytkowych, jakie posiadała działka nr (...) j wymagałoby wysokich nakładów finansowych rzędu kilkudziesięciu tysięcy zł oraz 2-3 lat na odbudowę struktury i żyzności.

Biegły reasumując stwierdził:

- obie działki zarówno proponowana do zamiany, jak i działka (...) powinny posiadać podobne walory pod względem przydatności do produkcji rolniczej roślinnej jak i zwierzęcej, tak aby można było prowadzić chów zwierząt w oparciu o bazę paszową zlokalizowaną zarówno na działce zamiennej jak i na działce (...); chów może być prowadzony
- w systemie alkierzowo - pastwiskowym, a także
- w systemie alkierzowo – wybiegowym

w przypadku korzystania z bazy paszowej zlokalizowanej na działce oddalonej od działki (...), ze względu na możliwość dowozu paszy z nowej działki; jeżeli działka zamienna będzie znacznie oddalona od działki (...), to pogorszy się efektywność ekonomiczna i organizacyjna prowadzonej działalności rolniczej. Proponowana działka, na którą byłaby zamieniona działka nr (...) powinna być

- w dobrej kulturze rolnej i
- jej rolnicze zagospodarowanie nie powinno wymagać dodatkowych kosztów ponoszonych na rekultywację i doprowadzenie do odpowiedniej żyzności przez Panią H. P.;

***działka nr (...) nie spełniała tych wymogów i nie mogła być traktowana jako działka podobna lub o podobnych parametrach, jak użytkowana przez powódkę, gdyż nie spełniała wymaganych warunków.***

[dowód: k – 113-117 opinia pisemna biegłego sądowego M. R. (1)].

W przypadku porównywania działki (...) nie była istotna różnica wielkości tych działek. Działka (...) – w momencie zamknięcia rozprawy - nie mogła być użytkowana rolniczo z tego względu, że ta działka była odłogiem, wieloletnim nieużytkiem, porośniętym przez krzewy jeżyny, wierzby, brzozy i innych roślin, co wykluczało jej użytkowanie zarówno do produkcji roślinnej jak i zwierzęcej. Ani nie można tam było kosić ani wypasać. Ukształtowanie powierzchni tej działki było niezbyt korzystne pod względem możliwości wykorzystania rolniczego. Uprawa roślinna była wykluczona w tym momencie z uwagi na zbyt duże nachylenie zboczy, które powodowały, że sprzęt mechaniczny miałby wielkie kłopoty, aby tam wjechać i prowadzić zabiegi uprawowe.

Działka (...) nie spełnia żadnych wymogów do prowadzenia na niej działalności rolniczej, tj. ani uprawy roślin, ani hodowli zwierząt. Nie można tam prowadzić chowu gęsi, czy innego drobiu, gdyż działka została zajęta przez krzaki, porośnięta była chwastami, które nie stanowiły bazy pokarmowej dla gęsi i innego drobiu. Tam nie można było nawet wypasać bydła, jeleni czy dzikiej zwierzyny ani żadnych innych zwierząt. Był to nieużytek w kategorii klasyfikacji przydatności do produkcji rolnej. Działka (...) to klasa IV czyli gleba, która była bardziej przydatna do produkcji roślinnej i zwierzęcej niż działka klasy V - jak na działce (...), czyli oferowana działka jako zamienna była gorsza, jeżeli

chodzi o klasyfikację gruntu. Działka (...) nie mogła być zamiennikiem dla działki (...), dlatego, że działka (...) nie spełniała żadnych, podstawowych kryteriów dla działalności rolniczej.

Działkę (...) można by było przystosować do produkcji rolniczej jak wskazał to w pisemnej opinii biegły. Najpierw by należało:

- zniszczyć niepożądaną roślinność w postaci zadrzewień i zakrzaczeń, następnie
- dokonać zabiegów uprawowych w postaci talerzowania, orki i siewu nasion roślin trawiastych przydatnych do hodowli gęsi - nakłady rzędu nawet kilkunastu tysięcy złotych na hektar.

Dopiero w roku następnym można by mówić, że ta trawa by miała podobną wartość pokarmową jak trawa na działce (...). Gdyby chodziło o bardziej wymagające rośliny, np. zboża czy motylkowe to musiałoby to wyglądać tak, jak wskazano to w pisemnej opinii, przy czym w tym wypadku konieczna by była niwelacja terenu.

Gdyby powódka chciała hodować gęsi na działce (...), to byłoby bardzo trudno trzymać tam gęsi. Należałoby w takiej sytuacji produkować zielonkę - po skoszeniu przewozić ją do gospodarstwa tam, gdzie te gęsi byłyby trzymane. Z punktu widzenia organizacyjnego było rzeczą niemożliwą, aby gęsi przepędzać od miejsca zamieszkania powódki na działkę (...). Powódka musiałaby tego samego dnia pędzić te gęsi z powrotem, gdyż nie mogłyby one pozostać na noc na tej działce. Gdyby gęsi miałyby tam zostać, to należałoby wykonać na tej działce ogrodzenie oraz jakąś szopę, gdzie mogłyby nocować. Wynika to ze względów i bezpieczeństwa i technologii produkcji. Teren tej działki musiałby być ogrodzony, albo ktoś by musiał pilnować tych gęsi, aby nie rozproszyły się po terenie czy na drogę.

Działka (...) nie spełniała żadnego kryterium podobieństwa do działki (...). Działka (...) w ewidencji gruntów figurowała w chwili zamknięcia rozprawy jako użytek rolny, ale stan faktyczny tego nie potwierdzał, gdyż był to zakrzaczony nieużytek. Działka (...) była działką w dobrej kulturze rolnej, obsiana była trawą, pielęgnowana i nie można było mieć żadnych zastrzeżeń do uprawy na tej działce. Działka (...) powinna spełniać te same kryteria jako zamienna jakie spełnia działka (...), a tak niestety nie stało się.

Gmina - wypowiadając umowę i proponując działkę (...) jako zamienną - nie spełniła więc kryteriów wypracowanych przez sądy obu instancji, a w szczególności Sąd Okręgowy w sprawie I C 51/15, która dotyczyła innego, wcześniejszego wypowiedzenia tej samej umowy dotyczącej tej samej nieruchomości.

[dowody: k – 148 – 150 ustna opinia biegłego sądowego M. R. (1) złożona na rozprawie w dniu 12. 01. 2018 r.].

Biegły sądowy M. R. (1) wydał opinię wszechstronną po oględzinach własnych obu nieruchomości. Dokonał ustaleń faktycznych obu działek i porównał je konkludując zgodnie ze zleceniem Sądu Rejonowego. Nie zostały podniesione żadne zarzuty co do obiektywizmu biegłego ani jego profesjonalizmu. Sąd Rejonowy specjalnie sięgnął po opinię biegłego spoza (...) tak, aby zapewnić możliwie jak największy stopień obiektywizmu (brak jakichkolwiek powiązań z tutejszym terenem). Z tych względów Sąd Rejonowy w pełni dał wiarę opinii pisemnej i ustnej biegłego M. R., były zgodne i wzajemnie się uzupełniały). Dlatego dokonał ustaleń i zważeń na jej podstawie. W tym miejscu należało zwrócić uwagę na zeznania powódki, które opinia potwierdziła. Dlatego też Sąd Rejonowy dał w pełni wiarę tym zeznaniom, których pozwana również skutecznie nie podważyła.

To że biegły zwrócił uwagę na dodatkowe walory turystyczno - rekreacyjne działki (...) nie miało znaczenia dla rozpoznania tej sprawy albowiem chodziło o porównanie obu obszarów zgodnie ze sposobem użytkowania przez powódkę. Nie mniej jednak być może to właśnie było powodem, że pozwanej Gminie tak bardzo zależało na pozbawieniu powódki możliwości korzystania z tego obszaru, iż dokonała zaskarżonego wypowiedzenia wbrew wskazaniom Sądu I i II instancji w sprawie I C 51/15, które stały się elementem stosunku prawnego stron w ten sposób dokonany w procesie stosowania prawa – art. 56 i 60 Karty Nauczyciela (wychodząc z normy generalnej i abstrakcyjnej zastosowano normę szczególną i konkretną). Nie dało się tego zweryfikować w tym procesie

albowiem Wójt pozwanej unikał złożenia zeznań mimo dwukrotnych wezwań na rozprawę. Być może nie chciał ujawnić rzeczywistych swych intencji.

Gmina T. – chcąc ponownie dokonać skutecznego wypowiedzenia - powinna była zastosować się do tej wydedukowanej normy szczególnej i konkretnej jako jeden z adresatów tej normy. Będąc podmiotem publiczno-prawnym była ponadto związana normami i zasadami konstytucyjnymi wynikającymi z art. 2, art. 7 w zw. z art. 8 ust. 1 i 2 Konstytucji. Tymczasem - oferując jako zamienną działkę ewidencyjną (...) - zaproponowała powódce grunt niemożliwy do jakiegokolwiek wykorzystania przez nią w celu chowania drobiu w tym gęsi w jej warunkach osobistych zarówno z powodów wskazanych przez biegłego i powódkę, a jak i z czysto ludzkiego punktu widzenia. Pozwana zasłaniała się, iż nie dysponowała innym gruntem bliżej położonym. Tę propozycję pozwanej poczytać należało:

- po pierwsze - jako zdumiewającą, skoro:
  - a) z góry było wiadomo, iż była niemożliwa do przyjęcia przez powódkę, z którą nie usiłowano nawet prowadzić żadnych rozmów,
  - b) ani nie wzięto pod uwagę żadnych uwarunkowań osobistych powódki (zdrowie, zdolność poruszania się, posiadanie pojazdu i prawa jazdy itp.) – ustalonych w tej obecnej sprawie oraz sprawie I C 51/15,
  - c) ani też tego, że powódka ponownie będzie mogła wystąpić z powództwem kwestionującym zasadność kolejnego wypowiedzenia do tych samych Sądów - I i ewentualnie II instancji, które orzekały w sprawie I C 51/15, a nie zaszło nic, co by uprawniało pozwaną do przyjęcia, iż Sądy by mogły nagle zmienić zdanie,
- po drugie – jako wręcz wyrachowaną, skoro oferowano jako zamienny grunt, którego wykorzystanie rolnicze było wykluczone w tym także do chowu drobiu w tym gęsi zważywszy, zamiast obszaru w odległości 100 m proponowano starszej pani teren odległy co najmniej 1, 5 km od jej miejsca zamieszkania, a sama odległość wykluczała ustawową ideę tego obszaru jako nauczycielskiego, skoro było to pozycja niemożliwa do realizacji, a tym samym wyczerpywała regulację
- po trzecie – jako oderwaną od rzeczywistości normatywnej, tj. nie skonkretyzowano celu, jaki podniesiono w kwestionowanym w pozwie wypowiedzeniu, tj. popierania budownictwa mieszkaniowego w taki sposób, aby dało się to w procesie zweryfikować, nie udowodniono, aby to była jedyna działka budowlana w P., czy innej miejscowości na terenie gminy, pozwana nawet nie usiłowała tego czynić, co prowadziło do logicznego wniosku, że był to jedynie pusty slogan, pozór troski o budownictwo podniesiony jedynie formalnie tylko dlatego, iż taki warunek wynikał z uzasadnienia SO w Słupsku w sprawie I C 51/15,
- po czwarte – jako pomijającą długi okres użytkowania spornego obszaru przez powódkę, tj. sporny obszar powódka użytkowała od końca lat 50-tych XX wieku do chwili zamknięcia rozprawy i w tym okresie została wydana decyzja Wójta pozwanej o warunkach zabudowy obszaru spornego, a więc decyzja została wydana z wadą prawną, o której mowa w art. 156 § pkt 2 k.p.a., skoro kolidowała z art. 56 w zw. z art. 60 Karty Nauczyciela,
- po piąte – jako logicznie wadliwą, tj. nawet gdyby powódka wyraziła zgodę na obszarów zgodnie z propozycją pozwanej, to takie porozumienie by było bezwzględnie nieważne z mocy art. 387 § 1 k.c. - **impossibilium nulla obligatio est**, znane też w wersji **ad impossibilia nemo obligatur** (łac. nikt nie jest zobowiązany do rzeczy niemożliwych) to rzymska paremia prawnicza, która stała się podwaliną jednej z podstawowych zasad praworządności i koncepcji tzw. wewnętrznej moralności prawa, a która oznaczała, iż dobre prawo nie wymagało rzeczy niemożliwych od jego adresata albowiem nie powinien istnieć konflikt między chęcią spełniania obowiązku postępowania zgodnie z normami prawnymi a rzeczywistą niemożliwością jego realizacji; paremia ta odnosiła się głównie do stosunków zobowiązaniowych, pod postacią niemożliwości świadczenia [W. – przy. Sądu Rejonowego],

Powódka na rozprawie w dniu 28. 12. 2017 r. złożyła kontrpropozycję o charakterze ugodowym. Wskazała, że na działce (...) oprócz jej działki nauczycielskiej pozostawała jeszcze część nieruchomości o powierzchni ok. 24 ary (sporna działka ma 12 arów) - jedna i druga łączą się z polem powódki. Wójt - gdyby chciał - to mógłby przejąć tę część, którą użytkuje powódka, a w zamian przekazać jej do użytkowania pozostałą część o powierzchni 24 arów albowiem część tej działki jest bagnem, a z mapy wynika, że bagno ma 9 arów powierzchni. Gmina T. do dnia zamknięcia rozprawy nie odpowiedziała na tę propozycję powódki. Taka postawę można ocenić jako wskazującą, iż tak naprawdę pozwanej nie chodziło o uzyskanie spornego terenu pod budownictwo mieszkaniowe, skoro zignorowała tę propozycję. Mogło to dowodzić – w połączeniu z uchylaniem się Wójta ze złożeniem zeznania za stronę - iż nie tyle chodziło Gminie T. o dokonanie zamiany wg ww. kryteriów orzecznictwa oraz zachowanie wedle zasad współżycia społecznego podniesionych przez stronę powodową w tej sprawie, lecz do faktycznego pozbawienia powódki w ogóle prawa do jakiegokolwiek gruntu wbrew uprawnieniu przysługującemu jej z mocy Karty Nauczyciela.

W tym miejscu należało powtórzyć za uzasadnieniem wyroku II instancji - SO w Słupsku w sprawie I C 51/15, że rację ma Sąd Rejonowy, że możliwe było wprowadzenie do umowy z dnia 4 grudnia 2002r. klauzuli o możliwości jej rozwiązania za wypowiedzeniem, ale mimo braku wskazania, z jakich przyczyn może to nastąpić zasadnym jest przyjęcie, iż:

- przyczyną rozwiązania tej umowy mogą być **tylko ważne przyczyny – cele społeczne, które Gmina winna wskazać w oświadczeniu w taki sposób, aby poddawała się ona ewentualnej kontroli sądowej, gdyby powódka nie zgadzała się na rozwiązanie umowy,**
- dalszym, koniecznym elementem oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu umowy, z uwagi na uregulowania zawarte w art. 60 Karty Nauczyciela, winno być **wskazanie innej działki o podobnych parametrach, jak aktualnie użytkowana przez powódkę, z uwzględnieniem**
- **aktualnego sposobu jej wykorzystania i**
- **dostępności z uwagi na wiek i stan zdrowia powódki.**

**Tylko taka interpretacja zapisu § 4 ust. 2 umowy z dnia 4 grudnia 2002r., łączącej strony, jest możliwa do przyjęcia z uwzględnieniem jej charakteru prawnego i celu, wynikającego z Karty Nauczyciela**

Pozwana nie spełniła więc ani pierwszej, ani drugiej przesłanki - wywodzonych z art. 56 ust. 1 w zw. Karty Nauczyciela - ważności wypowiedzenia jako jednostronnego, prowokształtującego oświadczenia woli, a cel wypowiedzenia był sprzeczny z art. 56 ust. 1 w zw. z art. 60 Karty nauczyciela.

Dlatego aktualna pozostała konkluzja podniesiona w uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji w sprawie I C 51/15:

- Tym samym celem wypowiedzenia było nie tylko pozbawienie powódki prawa do korzystania z konkretnego obszaru, tj. części działki ewidencyjnej (...), lecz jednocześnie takie zachowanie pozwanej prowadziło do z góry realizowanego zamiaru pozbawienia powódki ustawowego prawa do gruntu nauczycielskiego – wbrew woli powódki. Przecież jej nie zaoferowano nic w zamian. Wypowiedzenie było więc sprzeczne z ustawą – art. 56 Karty Nauczyciela w tych konkretnych okolicznościach z tego właśnie powodu, a więc - jako czynność prawna jednostronnie prawo kształtująca - było nieważne od samego początku – art. 58 § 1 k.c. (skutek ex tunc). Tym samym konsekwencją musi być zważenie, iż **umowa z dnia 04. 12. 2002 r. nadal obowiązuje strony albowiem nie została w ogóle wypowiedziana.**

W konsekwencji uznać należało, że wypowiedzenie umowy przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartej pomiędzy stronami w dniu 04 grudnia 2002 r., dokonane przez Gminę T., reprezentowaną przez Wójta J. K., pismem z dnia 23 września 2016 r. było bezwzględnie nieważne w rozumieniu art. 56 § 1 w zw. z art. 60 Karty

Nauczyciela (skutek ex tunc). Oznaczało to, że z mocy prawa wypowiedzenie to nigdy nie miało miejsca i nie osiągnęło żadnego skutku prawnego.

Skoro więc nie było żadnego wypowiedzenia, to żądanie główne pozwu okazało się logicznie oczywiście chybione, a żądanie ewentualne pozwu w pełni zasadne. Tym samym stwierdzić należało, iż powódka de facto i de iure wygrała sprawę w I-wszej instancji w tej sprawie zważywszy – iż tak jak w przypadku sprawy I V 51/15 – zachowała nadal prawo do spornego gruntu jako emerytowana nauczycielka na podstawie Karty Nauczyciela. Sąd Rejonowy nie podzielił poglądu prawnego lansowanego przez powódkę równoległe o obejściu prawa z uwagi na to, iż ta konstrukcja prawna nie miała zastosowania przy czynności prawnej jednostronnej – wypowiedzenia z natury rzeczy. Natomiast Sąd Rejonowy w pełni zaaprobował zarówno sformułowanie zasad współżycia społecznego (wyżej je przytoczono – przyp. Sąd Rejonowy) jako funkcjonujących obecnie w społeczeństwie oraz to, że w sposób oczywisty pozwana Gmina T. dopuściła się ich naruszenia występując z wypowiedzeniem z dnia 23 września 2016 r. umowy przekazania działki gruntu rolnego w użytkowanie, zawartej pomiędzy stronami w dniu 04 grudnia 2002 r. w okolicznościach tej sprawy oraz sprawy I C 51/15. Tym samym dodatkowo także z mocy art. 58 § 2 k.c. to wypowiedzenie okazało się bezwzględnie nieważne (ex tunc).

Podniesiony przez pozwaną zarzut braku interesu prawnego uzasadniającego wystąpienie z powództwem w te sprawie był chybiony albowiem powódka broniła się przed bezprawnym wypowiedzeniem zmierzającym do wyzucia jej z uprawnienia socjalnego gwarantowanego Kartą nauczyciela. Broniła swego prawa. Po drugie to, że Gmina T. by mogła formalnie po tym wypowiedzeniu wystąpić z żądaniem wydania spornego obszaru (zdarzenia przyszłe i nie pewne, które nie zaistniało do dnia zamknięcia rozprawy w tej sprawie) by miało z góry pozbawiać powódkę prawa do obrony przed bezprawnym wypowiedzeniem było błędne logicznie. Gdyby to powódce przysługiwało żądania dalej idące (np. o zapłatę przeciwko pozwanemu X), to by nie miała interesu prawnego, aby wystąpić z powództwem o ustalenie (czy przysługuje jej wierzytelność pieniężna wobec X ). Tylko w takiej sytuacji zarzut pozwanej braku istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. by był uzasadniony.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku:

- w pkt. 1) – na zas. art. 189 k.p.c. (żądanie pierwsze pozwu) w zw. z ww. regulacjami,
- w pkt. 2) - art. 58 § 1 i 2 k.c. (żądanie ewentualne pozwu) w zw. z ww. regulacjami,
- pkt 3) – art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) zważywszy, iż w efekcie powódka wygrała powództwo, a żądanie ewentualne było dalej idące aniżeli żądanie pierwotne pozwu (17, 00 zł opłata skarbową oraz 900, 00 zł wynagrodzenie radcy prawnego),
- w pkt. 4) - - na zasadzie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2016.623 j.t. – ze zm.).