Wypowiedzenie umowy dzierżawy w postępowaniu aktualizacyjnym

Sąd rozsądza, starosta ewidencjonuje

Wprawdzie projekt nowelizacji *Pgik* przewiduje, że dzierżawy nie będą już wykazywane w EGiB, ale zanim nowela wejdzie w życie, parę kazusów z dzierżawami może się jeszcze w Polsce przydarzyć. A o ewentualnych konsekwencjach zmian w ustawie napiszemy w sierpniowym GEODECIE.

Grzegorz Ninard

Właściciel nieruchomości będący jednocześnie wydzierżawiającym złożył wniosek o dokonanie aktualizacji danych ewidencyjnych o umowie dzierżawy poprzez wykreślenie z ewidencji gruntów i budynków (EGiB) ujawnionej umowy dzierżawy wobec jej rozwiązania. Dzierżawa ta nie była ujawniana w księdze wieczystej, nie zastosowano do zawarcia umowy formy aktu notarialnego. Rozwiązanie nastąpiło w wyniku złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Do wniosku nie zostały dołączone żadne dokumenty potwierdzające zasadność żądania.

Tryb aktualizacji i co z niego wynika

Wydzierżawiającym jest w omawianym przypadku właściciel nieruchomości, ma więc prawo do składania wniosków o dokonanie aktualizacji danych ewidencyjnych na podstawie art. 24 ust. 2a pkt 2 w zw. z art. 20 ust. 2 pkt 1 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* (*Pgik*). Skoro zatem wniosek pochodzi od osoby uprawnionej, starosta ma obowiązek zareagować.

Aktualizację EGiB można prowadzić (w ujęciu formalnym) w dwóch trybach: w drodze czynności materialno-technicznej oraz w drodze decyzji administracyjnej. Ponieważ obecnie aktualizacja w drodze decyzji administracyjnej jest regułą, a w drodze czynności materialno-technicznej wyjątkiem, w pierwszej kolejności starosta ustala, czy wniosek strony można zrealizować w drodze czynności materialno-technicznej. Innymi słowy, starosta weryfikuje, czy wniosek aktualizacyjny mieści się w którejś z przesłanek wskazanych *expressis verbis* w art. 24 ust. 2b pkt 1 *Pgik*.

Jednak żadna z przesłanek zawartych we wskazanym przepisie nie znajdzie w omawianym przypadku zastosowania, ponieważ: 1) rozwiązanie umowy dzierżawy nie wynika z przepisu prawa, 2) nie była ona objęta wpisem w księdze wieczystej, 3) jej rozwiązanie nie jest wynikiem orzeczenia sądowego, 4) w takich sprawach (tj. dotyczących zawiązania lub rozwiązania umowy dzierżawy) nie wydaje się decyzji administracyjnych, 5) nie skorzystano z formy aktu notarialnego, 6) sprawa nie dotyczy dziedziczenia, 7) nie dotyczy również spraw objętych prawem budowlanym, 8) ani zawarcie, ani rozwiązanie umowy dzierżawy nie jest objęte wpisem w innym rejestrze publicznym, 9) co prawda został złożony wniosek, ale ani zawarcie, ani rozwiązanie umowy dzierżawy (jakkolwiek nie byłoby to dokumentowane) nie stanowi pracy geodezyjnej i nie tworzy się na te okoliczności dokumentacji geodezyjnej. Tym samym złożony wniosek (skoro nie może być zrealizowany czynnością materialno-techniczną) wszczyna postępowanie administracyjne, które musi zakończyć się wydaniem decyzji administracyjnej, o czym wprost stanowi art. 24 ust. 2b pkt 2 (przy decyzji pozytywnej) oraz ust. 2c (przy decyzji negatywnej) *Pgik*.

Tak też starosta uczynił. Postępowanie zostało wszczęte. W jego toku dzierżawca zakwestionował jednak prawidłowość wypowiedzenia umowy. Starosta doszedł do wniosku, że w sprawie powstał spór co do istnienia prawa (wynikającego z umowy dzierżawy) do nieruchomości, w związku z czym nie może on jako organ ewidencyjny tego sporu rozstrzygnąć i żądaniu właściciela nieruchomości odmówił.

Jak stwierdził NSA

Prowadząc postępowanie administracyjne i wydając decyzję, starosta uwzględnił charakter EGiB jako rejestru publicznego, w ramach którego gromadzi się i przetwarza wskazane w przepisach dane o nieruchomościach. Istota ewidencji polega na tym, że jest to rejestr danych ustalonych na podstawie innych dokumentów lub w innych trybach (postępowaniach). Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo są tu jednoznaczne: ewidencja nie jest instytucją służącą do ustalania praw lub prowadzenia i rozstrzygania sporów, lecz jedynie prawa te ewidencjonującą.

Jak słusznie stwierdził NSA, „dokonywane wpisy w ewidencji gruntów mają charakter wyłącznie techniczno-deklaratoryjny, a organy ewidencyjne rejestrują jedynie stany prawne ustalone w innym trybie lub przez inne organy orzekające. Postępowanie ewidencyjne ma charakter wyłącznie informacyjny, służy bowiem ewidencjonowaniu bezspornych danych o gruntach, budynkach i lokalach" [wyrok z 29 kwietnia 2014 r., I OSK 2452/12, Legalis].

„Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mają charakter informacyjny, a sam rejestr ewidencji gruntów jest

wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości. Ma on charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, co oznacza, że nie tworzy nowego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie potwierdza stan faktyczny. Organy ewidencyjne rejestrują stany prawne ustalone w innym trybie lub przez inne organy orzekające. Nie mogą one natomiast samodzielnie rozstrzygać kwestii uprawnień do gruntu. Wobec tego w postępowaniu dotyczącym zmiany w ewidencji nie można dochodzić ani udowadniać praw właścicielskich czy uprawnień do władania nieruchomością" [wyrok z 15 maja 2014 r., I OSK 2566/12, Legalis].

„Z regulacji prawnej ustawy z 17 maja 1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (…), a zwłaszcza z art. 20, art. 22 i art. 24 tej ustawy wynika charakter prawny prowadzonej przez organy administracji publicznej ewidencji gruntów. Ewidencja gruntów jest tylko specjalnie prowadzonym i wywierającym określone skutki prawne zbiorem informacji o gruntach, który pełni funkcje informacyjno-techniczne, nie rozstrzygając sporów o prawo, ani nie nadaje czy ujmuje praw. O zasadności tego stanowiska przesądza przyjęta definicja ustawowa ewidencji gruntów i budynków. Według art. 2 pkt 8 powołanej ustawy – *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, w brzmieniu obowiązującym w dniu wydania zaskarżonej do sądu decyzji: »Ilekroć w ustawie jest mowa o: ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) – rozumie się przez to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami«. Pełniąc jedynie funkcje rejestrujące stanów prawnych ustalonych w innym trybie i przez inne organy. Stąd też przez żądanie wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów nie można dochodzić ani udowadniać swoich praw właścicielskich. Deklaratoryjny charakter wpisów oznacza, że nie kształtuje nowego stanu prawnego, a jedynie potwierdza stan prawny wynikający z dokumentów" [wyrok z 14 kwietnia 2015 r., I OSK 1718/13, Legalis].

Przepisy *Pgik* nakładają na organ ewidencyjny obowiązek utrzymania EGiB w stanie aktualności, a utrzymanie wpisu umowy dzierżawy mimo jej nieistnienia narusza, co do zasady, ten obowiązek.

Stanowisko starosty

Z powyższej istoty ewidencji gruntów i budynków wynika także istota postępowania aktualizacyjnego. Organ ewidencyjny dokonuje w nim oceny istnienia podstaw do wprowadzenia nowych danych ewidencyjnych. Przy czym może to wynikać – co do zasady – z trzech odrębnych okoliczności: 1) konieczności zastąpienia danych niezgodnych ze stanem faktycznym, stanem prawnym lub obowiązującymi standardami technicznymi odpowiednimi danymi zgodnymi ze stanem faktycznym lub prawnym oraz obowiązującymi standardami technicznymi; 2) ujawnienia nowych danych ewidencyjnych; 3) wyeliminowania danych błędnych (§ 45 ust. 1 rozporządzenia *ws. EGiB*).

Starosta uznał, że w omawianej sprawie z żadną z tych podstaw nie mamy do czynienia, ponieważ właściciel – i wydzierżawiający w jednej osobie – nie przedstawił dokumentu, z którego by jednoznacznie wynikało, że umowa dzierżawy przestała istnieć. Zasugerował jednocześnie, że w przypadku zaistniałego sporu właściciel powinien w drodze postępowania przed sądem cywilnym ustalić fakt nieistnienia umowy i dopiero z takim prawomocnym wyrokiem zwrócić się do organu ewidencyjnego z wnioskiem o dokonanie aktualizacji ewidencji poprzez wykreślenie danych umowy dzierżawy.

Pytanie: czy stanowisko starosty rzeczywiście było tu prawidłowe? Aby na nie odpowiedzieć, należy nieco bliżej przyjrzeć się umowie dzierżawy i sposobom jej rozwiązywania.

Warunki wypowiedzenia dzierżawy

Zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1). Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych (art. 694). Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703). W braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego (art. 704).

Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660). Jednocześnie kodeks cywilny stanowi w art. 73, że jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, dokumentową albo elektroniczną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej.

Powyższe przepisy przesądzają, że zawarcie umowy dzierżawy nie wymaga dla swojej ważności dochowania jakiejkolwiek specjalnej formy. Tak samo przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują takiej formy dla oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy dzierżawy. Forma pisemna wymagana jest jedynie dla osiągnięcia określonego w cytowanych wyżej przepisach celu. Jeśli jednak umowa dzierżawy została zawarta na piśmie, to przyjmuje się, że również oświadczenie woli o jej wypowiedzeniu powinno być złożone w tej formie.

Jednostronna czynność prawna

Kodeks cywilny dopuszcza możliwość uregulowania w umowie dzierżawy odrębnych przypadków i okoliczności rozwiązania takiej umowy, niż wynika to z zapisów samego kodeksu. W doktrynie wskazuje się, że: „Wypowiedzenie dzierżawy stanowi wykonanie uprawnienia kształtującego, które wymaga dla swojej skuteczności złożenia odpowiedniego oświadczenia woli. Wypowiedzenie stanowi jednostronną czynność prawną i może zostać dokonane przez każdą ze stron bez podania przyczyn, z zachowa-

niem odpowiednich terminów (…), chyba że chodzi o wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia – w przypadkach przewidzianych w ustawie lub w umowie. Oświadczenie woli o wypowiedzeniu, a zatem wykonaniu przysługującego uprawnienia kształtującego, składa ten, komu ono przysługuje. Uprawnienie to jest niepodzielne i niezbywalne (…), co oznacza m.in., że w razie wspólności po stronie dzierżawcy lub wydzierżawiającego powinno ono zostać złożone przez wszystkich współuprawnionych (stanowi też czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, bowiem prowadzi do powstania skutku w postaci wygaśnięcia stosunku prawnego). Dla skuteczności wypowiedzenia nie ma znaczenia wola drugiej strony. Skutek w postaci wygaśnięcia stosunku prawnego dzierżawy następuje bez zachowania lub z zachowaniem terminu wypowiedzenia i kształtuje sytuację prawną stron na przyszłość. Co do zasady KC przewiduje swobodę wypowiedzenia. Może ono być dokonane przez każdą ze stron w terminach określonych w umowie. Reguły kodeksowe mają charakter norm dyspozytywnych, które należy stosować w braku odpowiedniego porozumienia *inter partes*. Swobodzie stron zostawiony został sposób kształtowania czasu wypowiedzenia. (…). Strony mogą natomiast dopuścić umowne wypowiedzenie dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w razie zaistnienia określonych, ściśle wskazanych w umowie okoliczności. (…) Z tzw. wypowiedzeniem nadzwyczajnym mamy do czynienia wówczas, gdy ustawa lub umowa przewiduje przyznanie uprawnienia do wypowiedzenia w razie ziszczenia się szczególnych, przewidzianych okoliczności, których wystąpienie uzasadnia zniesienie dzierżawy w każdym wypadku, niezależnie od tego, jaki jest umowny termin jej wygaśnięcia (zatem przedwcześnie). Nie ma przy tym znaczenia, czy umowa została zawarta na czas oznaczony, czy nieoznaczony, a także to, czy strony przewidziały szczególne umowne terminy wypowiedzenia" [zob. wyr. SN z 28 czerwca 2007 r., IV CNP 47/07, Legalis].

„Zwykle nadzwyczajny charakter wypowiedzenia wiąże się z natychmiastowym wygaśnięciem stosunku prawnego dzierżawy wskutek wykonania tego uprawnienia kształtującego" [Art. 703 KC t. II red. Pietrzykowski 2018, wyd. 9/ Zaradkiewicz, za: Legalis].

Z powyższego wynika, że złożenie jednostronnego oświadczenia woli dzierżawcy przez wydzierżawiającego może skutkować rozwiązaniem umowy dzierżawy w trybie w niej przewidzianym. Stanowisko dzierżawcy nie ma tu – dla osiągnięcia skutku wypowiedzenia (rozwiązania) umowy – żadnego znaczenia.

Ważność oświadczenia woli

Rozważenia wymaga tu także kwestia ewentualnej nieważności oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy dzierżawy. Zgodnie z art. 58 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzą odpowiednie przepisy ustawy (§ 1). Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (§ 2). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (§ 3).

Oświadczenie woli jako jednostronna czynność prawna także może być dotknięte tego typu wadą. Wada ta musi zostać jednak potwierdzona we właściwym postępowaniu. Ponownie odwołam się do doktryny. „Należy wyjść z ogólnego założenia, że normy prawa procesowego pełnią służebną rolę w stosunku do norm materialnego prawa cywilnego, w tym sensie, że ich zadaniem jest realizowanie norm prawa materialnego przez ich właściwe stosowanie do konkretnych zdarzeń prawnych. Z tego właśnie względu metodologicznie wadliwym byłoby przyznawanie tym normom wpływu na ocenę ważności albo nieważności czynności prawnych w rozumieniu materialnego prawa cywilnego. (…) Natomiast nie ulega wątpliwości, że normy postępowania cywilnego powinny regulować czynności formalne w ten sposób, aby osoby mogły korzystać z drogi sądowej dla ochrony swoich praw określonych w prawie materialnym. Inaczej naruszona byłaby norma konstytucyjna gwarantująca każdemu prawo do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy (art. 45 Konstytucji RP). (…) W tych ramach mieści się ogólna koncepcja polskiego prawa procesowego wskazująca, że to na stronie postępowania ciąży obowiązek udowodnienia faktów, z których wywodzi ona skutki prawne (art. 232 KPC). W odniesieniu do czynności prawnej chodzi tu więc o udowodnienie istnienia jej materialnego substratu (a więc określonego zachowania się osoby i towarzyszących jej okoliczności). (…) W konsekwencji, przy orzekaniu o nieważności czynności prawnej sąd obowiązany jest wziąć pod uwagę tylko te fakty, które zostały zgromadzone zgodnie z regułami dowodowymi. Wspomniane ograniczenia dowodowe znajdują uzasadnienie w postulacie sprawnego regulowania postępowania sądowego, co stanowi wartość godną uwzględnienia. Konsekwencje nieudowodnienia faktycznych przesłanek nieważności są dobrze opisane w uzasadnieniu wyr. SN z 31 listopada 2010 r., w którym zaakcentowano, że samo uwzględnienie nieważności czynności prawnej jest stosowaniem prawa materialnego, czyli wykonywaniem przez sąd konstytucyjnej funkcji wymiaru sprawiedliwości, lecz odnosi się ono tylko do stanu faktycznego przedstawionego przez strony i ustalonego w sposób przewidziany w prawie procesowym, przede wszystkim w drodze udowodnienia. Podnosząc zatem zarzut nieważności czynności prawnej, strona powinna przytoczyć fakty oraz dowody mające być podstawą stwierdzenia nieważności i uczynić to zgodnie z regułami określonymi w przepisach prawa procesowego. Sąd ma bowiem obowiązek wziąć pod uwagę nieważność czynności prawnej, jednak tylko na podstawie materiału zebranego zgodnie z regułami obowiązującymi w prawie procesowym, w tym z uwzględnieniem prekluzji" [KC, Art. 58 SPP t. 2 red. Radwański/Olejniczak 2019, wyd. 3, za: Legalis].

Przyjmując powyższe stanowisko, należy stwierdzić, że choć „nieważność" danej czynności prawnej, w tym również jednostronnego oświadczenia woli, jest elementem obiektywnym, to potwierdzenie tego „elementu" wymaga przeprowadzenia postępowania cywilnego i orzeczenia sądu stwierdzającego nieważność danej czynności prawnej. Ustalenie to stanowi więc tzw. sprawę cywilną w ro-

Dokonanie wypowiedzenia umowy dzierżawy stanowi nowe zdarzenie prawne (abstrahując od tego, że jest to zwykłe oświadczenie woli) wymagające nowego wpisu w EGiB.

zumieniu art. 1 kpc. Nie może zatem stanowić rozstrzygnięcia organu administracji publicznej.

Swoboda dowodów i umów

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, należy więc podkreślić, że jeśli w umowie dzierżawy zastrzeżono możliwość jej wypowiedzenia i wydzierżawiający korzysta z tej możliwości, to zakwestionowanie skuteczności (ewentualnie ważności) tej czynności należy do dzierżawcy, który może to uczynić na drodze powództwa sądowego, np. z art. 189 kpc. Przepisy *Pgik* nakładają na organ ewidencyjny obowiązek utrzymania ewidencji w stanie aktualności, a utrzymanie wpisu umowy dzierżawy mimo jej nieistnienia narusza, co do zasady, ten obowiązek. Dokonanie wypowiedzenia stanowi nowe zdarzenie prawne (abstrahując od tego, że jest to zwykłe oświadczenie woli) wymagające nowego wpisu. Jest to okoliczność nowa, uzasadniająca ujawnienie nowych danych ewidencyjnych. Ujawnienie nowych danych wymaga zawsze podstawy w postaci dokumentów inkorporujących w sobie nowe dane ewidencyjne. Dla danych dotyczących umowy dzierżawy będą to dokumenty kształtujące byt prawny takiej umowy. Co do zasady przepisy nie wskazują żadnych źródeł danych ewidencyjnych wobec umowy dzierżawy. Organ, prowadząc zatem postępowanie kończące się wydaniem decyzji administracyjnej, ma pełne prawo skorzystać z zasady swobody dowodowej w ustaleniu istnienia czy też nieistnienia umowy dzierżawy. Nie jest w tym zakresie związany żadnymi ograniczeniami. Celem postępowania ewidencyjnego jest ustalenie istnienia lub nie umowy dzierżawy, jakiekolwiek inne okoliczności związane ze sposobem wykonania tej umowy nie są ani przedmiotem rozważań organu ewidencyjnego, ani przedmiotem rozstrzygnięcia tego organu.

Cytowane tutaj fragmenty komentarzy wskazują, że strony umowy dzierżawy mogą określić w umowie dowolny sposób jej zakończenia (art. 353^1 kc – zasada swobody umów). Jeśli zatem zgodnie z zapisami takiej umowy wydzierżawiający wypowie umowę dzierżawcy, ta rozwiązuje się z datą wskazaną w samej umowie lub z niej wynikającą (przynajmniej takie zapisy w umowie powinny się znajdować). Rozwiązanie umowy dzierżawy jest tu skutkiem złożenia jednostronnego oświadczenia woli. Ustalenie faktu „ustania trwania umowy" jako podstawy dokonania aktualizacji wpisu w ewidencji jest pochodną ustalenia faktu dokonania skutecznego złożenia oświadczenia woli oraz treści umowy. Dzierżawca, broniąc się przed skutkami takiego oświadczenia, powinien podjąć akcję przed sądem cywilnym w celu ustalenia błędu takiego oświadczenia woli lub wykazania istnienia przesłanek jego nieważności w rozumieniu art. 58 kc. Rozważania te wykraczają jednak poza zakres orzeczniczy czy to organu administracji publicznej, czy też sądu administracyjnego, gdyż są sprawą cywilną w rozumieniu art. 1 kpc. Strona postępowania aktualizacyjnego nie ma zatem podstaw do kwestionowania w nim przesłanek dokonanego wypowiedzenia.

Spór pozorny

Powyższa konstatacja ma kapitalne znaczenie dla ustalenia kompetencji organów orzekających w sprawie wykreślania danych umowy dzierżawy z ewidencji zarówno w zakresie ustaleń faktycznych, jak i rozstrzygnięcia sprawy. Starosta i (w razie potrzeby) WINGiK mają tu pełne prawo dokonać ustaleń w zakresie bytu prawnego umowy dzierżawy – tj. ustalić, czy umowa ta została rozwiązana, a w konsekwencji, czy istnieje podstawa do wykreślenia danych dotyczących tej umowy z EGiB.

Strona postępowania aktualizacyjnego EGiB nie ma podstaw do kwestionowania w nim przesłanek dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Ustalenia te, co do zasady, nie są rozstrzygnięciem sporu pomiędzy stronami umowy dzierżawy o jej istnienie. Z punktu widzenia postępowania aktualizacyjnego jest to spór pozorny. Starosta, prowadząc postępowanie wyjaśniające, ma obowiązek ustalić, że: 1) umowa dzierżawy jest ujawniona w ewidencji, 2) umowa dzierżawy zawiera zapisy o jej wypowiedzeniu, 3) wydzierżawiający w oparciu o zapisy umowy lub ustawy złożył skutecznie oświadczenie woli o jej wypowiedzeniu (rozwiązaniu), czyli oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy trafiło do adresata w taki sposób, że mógł się on z nim zapoznać. Doręczenie takiego oświadczenia woli wywołuje skutek z nim związany, czyli w zależności od okoliczności uruchamia bieg okresu wypowiedzenia albo rozwiązuje umowę.

Jakiekolwiek okoliczności ewentualnie podważające możliwość dokonania złożenia takiego oświadczenia woli, wzajemne rozliczenia stron tej umowy, odpowiedzialność odszkodowawcza w związku z takim rozliczeniem czy też ustalenie nieważności oświadczeń woli składanych w toku trwania i na zakończenie tej umowy nie należą już do istoty sprawy i nie znajdują się w zakresie kompetencji orzeczniczej organów ewidencyjnych. Są to zagadnienia nie tyle wykraczające, co niemające nic wspólnego z istotą postępowania aktualizacyjnego w zakresie wykreślenia umowy dzierżawy z ewidencji.

Jeśli sąd cywilny uznałby wypowiedzenie za sprzeczne z ustawą lub umową albo zasadami współżycia społecznego i ustalił konsekwencje tej sprzeczności w postaci dalszego bytu umowy (może przecież poprzestać na odszkodowaniu), to wtedy taki wyrok będzie podstawą do kolejnej aktualizacji i ponownego ujawnienia umowy dzierżawy w ewidencji.

Należy zatem w pełni zgodzić się ze stanowiskiem starosty, że w toku postępowania aktualizacyjnego nie można rozstrzygać sporu pomiędzy stronami tego postępowania w przedmiocie istnienia czy też nieistnienia określonego stosunku prawnego (tu: umowy dzierżawy). Rzecz jednak w tym, że nie mamy tu realnie do czynienia z takim sporem, tylko sporem co do konsekwencji wykonywania praw i obowiązków z tej umowy. Gdyby przyjąć odmienne stanowisko, doprowadzilibyśmy sprawę do absurdu, w którym jakiekolwiek jednostronne oświadczenie woli mogłoby być skutecznie kwestionowane przez jego adresata bez udziału sądu cywilnego. *De facto* dopuścilibyśmy się wtedy w postępowaniu aktualizacyjnym do „przekształcenia" jednostronnego oświadczenia woli w dwustronną umowę.

Omawiane zagadnienie oczywiste jednak nie jest i może budzić uzasadnione wątpliwości. Tym bardziej zatem zasadna (ujmując zagadnienie nieco sofistycznie) wydaje się teza postawiona w III części artykułu o dzierżawach opublikowanej GEODECIE 1/2019 o celowości usunięcia wpisów o umowie dzierżawy z ewidencji.

Grzegorz Ninard
Radca prawny zatrudniony w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu

Poprzednie artykuły autora na temat ujawniania umów dzierżawy w EGiB publikowane w GEODECIE:
- cz. I „Cztery kategorie", 11/2018;
- cz. II „Starosta zweryfikuje", 12/2018;
- cz. III „System do poprawy", 1/2019.