

Sygn. akt I ACa 464/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Małgorzata Gawinek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Halina Zarzeczna</b> <b>SA Tomasz Żelazowski</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>St. sekr. sąd. Beata Węgrowska-Płaza</b>

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W.**

**przeciwko I. K.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji powoda**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie**

**z dnia 26 kwietnia 2019 r. sygn. akt I C 728/15**

**I. oddała apelację,**

**II. zasądza od powoda Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W. na rzecz pozwanej I. K. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**SSA Halina Zarzeczna SSA Małgorzata Gawinek SSA Tomasz Żelazowski**

Sygn. akt I ACa 464/19

## UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. (obecnie: Krajowy Ośrodek

Wsparcia Rolnictwa) wniosła 9 marca 2015 o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 491.779,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów postępowania według norm przepisanych. Powódka wskazała, że działki nr (...) z obrębu Z. gmina Ł. o pow. 267,0841 ha, wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, do 10 stycznia 2013 były dzierżawione przez pozwaną w ramach umowy zawartej 1 czerwca 2004, zmienionej 3 aneksami.

Powódka dochodzi wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z tych działek za okres od 10 stycznia 2013 do 31 grudnia 2014, na podstawie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy w Szczecinie 15 kwietnia 2015 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 98).

Pozwana 20 maja 2015 wniosła sprzeciw, w którym zażądała oddalenia powództwa w całości i zwrot kosztów postępowania oraz o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. przeciwko M. M. (1) i I. K. przy udziale interwenienta ubocznego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w U. o wydanie nieruchomości (sygn. akt Sądu I Instancji: VI C 452/13). Pozwana podniosła, że w dalszym ciągu łączy ją z powódką umowa dzierżawy przedmiotowych nieruchomości, a co najmniej z weryfikacją tego stanu należy poczekać do prawomocnego zakończenia sprawy o wydanie nieruchomości. Dalej wskazała, że nawet, gdyby Sąd uznał, że doszło do rozwiązania umowy dzierżawy, to naliczanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, jest sprzeczne z prawem, w szczególności z Konstytucją i zasadą swobody umów oraz zasadami słuszności i współzycia społecznego. W ocenie pozwanej umowa stron gwarantowała jej opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty. Kolejno pozwana zakwestionowała wysokość rynkową czynszu dzierżawnego stanowiącego podstawę ustalenia wielkości roszczenia, podkreślając jednocześnie, że powódka nie wskazała w sposób dokładny i przejrzysty, jak tę wysokość wyliczyła. Nadto podkreśliła, że art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, budzi poważne wątpliwości co do jego zgodności z art. 2, art. 8 ust. 2, art. 32 oraz art. 64 Konstytucji RP, albowiem odstępuje od ogólnych zasad prawa cywilnego bez istotnego uzasadnienia. W tym stanie rzeczy, z ostrożności procesowej, pozwana wniosła o przedstawienie pytania prawnego Trybunałowi Konstytucyjnemu. Zdaniem pozwanej właściwym wynagrodzeniem za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości byłaby kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, z zastosowaniem cen wolnorynkowych. Pozwana podniosła nadto, że żądanie dotyczące odsetek od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest bezzasadne. Pozwana zakwestionowała nadto możliwość naliczania odsetek, wskazując, że przedmiotowe wynagrodzenie samo w sobie stanowi odszkodowanie (karę).

Sąd Okręgowy w Szczecinie, wyrokiem z 26 kwietnia 2019, sygn. akt I C 728/15 zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 106.871,85 zł z odsetkami ustawowymi od 7 maja 2015 do 31 grudnia 2015 i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.667,80 zł tytułem kosztów procesu (III); nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie od powoda - kwotę 2.093,46 zł, a od pozwanej - kwotę 590,46 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt-y IV i V).

Sąd ten ustalił, że Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa 1 czerwca 2004 zawarła z I. K. i M. M. (1) umowę dzierżawy nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 417,0795 ha, położonych w obrębie Z., w gminie Ł.. W skład nieruchomości wchodziły działki nr (...); na okres 10 lat z możliwością jej przedłużenia, jeśli którakolwiek z nich najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego okresu wystąpiłaby o przedłużenie umowy i strony uzgodniłyby jej postanowienia. W trakcie trwania umowy wydzierżawiający mieli możliwość wyłączenia części przedmiotu dzierżawy, nie więcej jednak niż 83,4159 ha. Dzierżawcy zobowiązali się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej i nie mogli zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez uzyskania wcześniejszej zgody Agencji, wyrażonej na piśmie. Dzierżawcy zobowiązali się do prowadzenia gospodarki leśnej według zasad określonych w przepisach o lasach, w oparciu o uproszczony plan urządzenia lub zgodnie z zadaniami z zakresu gospodarki leśnej ustalonymi przez nadleśniczego na podstawie inwentaryzacji stanu urządzenia lasu, prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, stosownie do przepisów prawa budowlanego, przedstawienia na wezwania Agencji informacji o sytuacji majątkowej w terminie 21 dni od dnia otrzymania ewentualnego wezwania, przedstawienia wydzierżawiającemu na piśmie, w terminie do 28 lutego, informacji o wykonanych w poprzedzającym roku remontach obiektów budowlanych, z podaniem rodzaju prac oraz zestawienia kosztów ich wytworzenia, bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku, informowania

wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany wydzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

Agencja zastrzegła na swoją rzecz prawo wstępu na teren stanowiący przedmiot dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę przedmiotu umowy. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień umowy, wydzierżawiająca miała prawo przedstawić dzierżawcą pisemne uwagi, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy, z kolei dzierżawcy mogli złożyć pisemne wyjaśnienia co do tych uwag - w ciągu 14 dni. I. K. i M. M. (1) zobowiązali się ubezpieczyć budynki wychodzące w skład przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych, płacić Agencji czynsz w wysokości 1070 decyton pszenicy w stosunku rocznym, w tym za grunty 1012,65 dt pszenicy, za budynki, budowle i urządzenia 57,35 dt pszenicy, ponosić obciążenia publicznoprawne związane z przedmiotem dzierżawy, a obciążające zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, a w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem. Jeżeli dzierżawca opóźnił się z zapłatą czynszu za dwa pobocza umowa mogła zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez wydzierżawiającego, 3-miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. Umowa dzierżawy mogła być rozwiązana przez wydzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli dzierżawca stał się niewypłacalnym w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Dodatkowo wypowiedzenie mogło nastąpić jedynie w sytuacji, gdy dzierżawca używał przedmiotu dzierżawy niezgodnie z ustaleniami lub nie wykonywał obowiązków określonych w §5 ust. 2 pkt 1-4, w §12, w §13, w §14 ust. w §17, w §18 umowy dzierżawy, albo zakres prac podany w informacji, o której mowa w § 5 ust. 2 pkt 4 umowy, okazał się nieprawdziwy, a także jeżeli bez zgody wydzierżawiającego oddałby część nieruchomości do używania innym osobom.

Strony postanowiły, że jeżeli umowa dzierżawy wygasłaby lub uległaby rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania, wówczas wydzierżawiający miał prawo naliczyć opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty. Strony umowy z 1 czerwca 2004 zastrzegły, że używanie przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy, na czas nieoznaczony, mimo płatności raty.

Strony umowy 2 lipca 2004 podpisały protokół zdawczo-odbiorczy z przekazania nieruchomości rolnej zabudowanej pod nazwą (...) o pow. ogólnej 417,0795 ha obrębu Z. położonej w gminie Ł., składającej się z gruntów ornych o pow. 292,1997, łąki o pow. 46,3800 ha, pastwiska o pow. 33,6900 ha, lasów o pow. 26,5332 ha, rowów o pow. 2,5400 ha, drogi o pow. 1,6127 ha, nieużytków o pow. 8,4300 ha, terenów osiedlowych zabudowanych o pow. 5,6939 ha, środków trwałych o wartości inwentarzowej brutto 244.297,80 zł. Nieruchomości przekazano według stanu na dzień 9 czerwca 2004.

Przedmiotem dzierżawy były nieruchomości, na które składały się działki:

1. nr (...) w skład której wchodziły grunty orne: klasy III b o pow. 16,2774 ha, klasy IVa o pow. 21,1713 ha, klasy IVb o pow. 8,1172 ha oraz grunty niepodlegające ocynszowaniu o pow. 4,4309 ha - co daje łącznie pow. 49,9969 ha; na działce tej posadowione są również budynki;
2. nr (...) w skład której wchodziły grunty orne: klasy IIIb o pow. 0,0600ha, klasy IVa o pow. 38,0330 ha, klasy IV b o pow. 34,9547 ha, klasy V o pow. 1,5350 ha, oraz użytki zielone klasy IV o pow. 22,4935 ha, klasy V o pow. 0,9083 ha, a także z grunty niepodlegające ocynszowaniu o pow. 8,4760 ha - co daje łącznie pow. 106,4605 ha;
3. nr (...) w skład której wchodziły grunty orne: klasy IIIb o pow. 6,7321 ha, klasy IVa o pow. 3,9276 ha, oraz grunty niepodlegające ocynszowaniu o pow. 2,2198ha, co daje łącznie pow. 12,8795 ha;

4. nr (...) w skład której wchodziły grunty orne: klasy IIIb o pow. 8,8142 ha, klasy IVa o pow. 1,4079 ha, klasy IV b o pow. 10,1834 ha, klasy V o pow. 3,5616 ha oraz grunty niepodlegające czynszowaniu o pow. 0,8601ha, co daje łącznie 24,8272 ha;

5. nr (...) w skład której wchodziły grunty orne: klasy IVa o pow. 11,6300 ha, klasy IV b o pow. 8,0400 ha oraz grunty niepodlegające czynszowaniu o pow. 1,45 ha co daje łącznie pow. 21,1200 ha;

6. nr (...) w skład której wchodziły grunty orne: klasy IV b o pow. 0,2100 ha, ha oraz z użytków zielonych klasy IV o pow. 5,0000ha, i klasy V o pow. 4,5100ha, oraz grunty niepodlegające czynszowaniu o pow. 4,1000ha, co daje łącznie pow. 13,8200 ha;

7. nr (...)w skład której wchodziły grunty orne: klasy V o pow. 7,5600 ha, użytki zielone klasy IV o pow. 10,1700 ha oraz grunty niepodlegające czynszowaniu o pow. 37,98 ha.

Strony umowy 4 lutego 2005 podpisały aneks nr (...), w którym potwierdziły, że przedmiot dzierżawy został wydany dzierżawcy z 2 lipca 2004. Dodatkowo zmieniono sposób regulowania czynszu dzierżawnego. Kolejno, 26 lipca 2006 strony umowy podpisały aneks nr (...), omyłkowo opatrzony numerem 1, którym zmieniono § 16 umowy z 2 czerwca 2004, dotyczący zabezpieczenia płatności czynszu dzierżawnego.

Dzierżawcy w maju 2009 mieli zaległość w płaceniu czynszu na poziomie 142.000 zł. Pismem z 14 maja 2009 Oddział Terenowy ANR w S., wyznaczył dzierżawcom termin trzymiesięczny do zapłaty zaległości pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Pozwana skierowała pismo z 25 listopada 2009 do Oddziału Terenowego ANR w S. z prośbą o powstrzymanie się od podejmowania decyzji zmierzającej do rozwiązania umowy, uzasadniając to faktem, że prowadzi czynności w zakresie uzyskania środków finansowych, a zamierzenia te wymagają zgody współdzierżawcy M. M. (1), który przebywa poza granicami kraju. W 2009 pozwana przeszła na emeryturę, a jej świadczenie wynosiło około 1.400 zł miesięcznie, toteż nie miała zdolności do pokrycia z tego zaległości. Zaistniał również problem porzucenia gospodarstwa rolnego przez drugiego ze współdzierżawców - M. M. (1). Pozwana korzystała z usług C. Z. (1) w celu wyjścia z problemu związanego z zamiarem ANR rozwiązania umowy dzierżawy i dążyła do wywiązania się z obowiązku spłaty zadłużenia. C. Z. (1) ustalił, iż współdzierżawca przebywa w Szwecji; M. M. (1) nie wyrażał jednak woli współpracy w spłacie zobowiązania. Wobec braku zapłaty zaległości Oddział w S. podjął decyzję o rozwiązaniu przedmiotowej umowy ze skutkiem na dzień 29 stycznia 2010 i na ten sam dzień wskazał termin wydania nieruchomości. Takie oświadczenie skierował do pozwanej w piśmie z 25 listopada 2009 oraz do M. M. (1), który nie odebrał przedmiotowej przesyłki.

W okresie od 21 stycznia do 20 października 2010 pomiędzy I. K. a Oddziałem Terenowym ANR w S. była wymieniana korespondencja w kwestii cofnięcia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy, o co pozwana usilnie zabiegała. Oddział Agencji na skutek próśb I. K. w piśmie z 15 czerwca 2010 podjął decyzję, iż rozważy możliwości cofnięcia oświadczenia woli pod warunkiem spłacenia całości zadłużenia zarówno z tytułu czynszu, jak i podatku wobec gminy, ustanowienia wiarygodnego zabezpieczenia należności Agencji w postaci wpłacenia kaucji w wys. 68.900 zł, jak też wydania wskazanych działek z przedmiotu dzierżawy. Ponadto w korespondencji poruszany był problem ustalenia miejsca pobytu współdzierżawcy – M. M. (1). Na takie warunki pozwana się zgodziła, wyrażając gotowość do kontynuowania umowy dzierżawy na części działek, równocześnie poinformowała, że nie posiada wolnych środków finansowych do spłaty zadłużenia i czyniła starania o ich pozyskanie. Podnosiła, że nie posiada żadnego kontaktu ze współdzierżawcą, który zostawił ją samą z zaległościami.

W piśmie datowanym na 18 czerwca 2010 pozwana wyraziła zgodę na zaproponowane warunki z zastrzeżeniem ograniczenia powierzchni dzierżawionych gruntów. C. Z. (1) pomógł pozwanej nawiązać współpracę z (...) spółką z o.o. Pozwana uregulowała zadłużenie wobec Agencji, a także spełniła pozostałe warunki. Spłatę długu wobec Agencji oraz pozostałych zobowiązań pozwanych, sfinansowała (...) spółka z o.o. w U.. Pozwana aby uniknąć zarzutu oddania ww. nieruchomości w poddzierżawę, uregulowała współpracę ze Spółką (...) w dwóch umowach: o świadczenie usług rolniczych i długoterminowej sprzedaży płodów rolnych.

Na zasadzie umowy o świadczenie usług rolniczych spółka (...) była uprawniona do samodzielnego podejmowania decyzji, co do rodzaju zasiewów, terminów, wykonania prac polowych, rodzaju stosowanych nawozów oraz środków ochrony roślin, a także innych kwestii związanych z uprawą dzierżawionej nieruchomości. Z kolei pozwana zobowiązała się:

- umożliwić spółce (...) swobodny dostęp do spornej nieruchomości o każdej porze roku przez 24 godziny na dobę w każdym dniu - nie wyłączając niedziel i innych świąt państwowych lub religijnych, nie przeszkadzać jej w wykonywaniu czynności upraw spornej nieruchomości, bez względu na przyczynę, nie prowadzić na gruntach rolnych jakichkolwiek prac polowych we własnym zakresie, w tym w szczególności prac polegających na zbiorze plonów, chyba że strony zgodnie postanowią inaczej na piśmie pod rygorem nieważności,
- nie zawierać bez zgody spółki (...) umów ograniczających możliwość wykonania w całości lub w części przez nią obowiązków lub praw wynikających dla spółki (...) z tej umowy, w tym w szczególności umów poddzierżawy całości lub części gruntów rolnych. Za świadczenie usług rolniczych przewidziano wynagrodzenie, które miało zostać ustalone i rozliczone po zakończeniu okresu rozliczeniowego nie dłuższego niż 18 miesięcy.

W umowie o długoterminowej sprzedaży plodów rolnych pozwana zobowiązała się:

- sprzedawać spółce (...) - w sposób stały i ciągły - wszelkie plony zebrane z całego arealu przedmiotu dzierżawy, uzgadniać ze spółką (...) na bieżąco - każdorazowo przed przystąpieniem do zasiewu - rodzaj i areal planowanych upraw; informować spółkę (...) o każdym zdarzeniu, które może mieć wpływ na wysokość plonów (np. kłęski żywiołowe);
- umożliwić spółce (...) kontrolę upraw o każdej porze roku przez 24 godziny na dobę, w każdym dniu - nie wyłączając niedziel i innych świąt państwowych lub religijnych; stosować się do rozsądnych zaleceń spółki (...), co do sposobu prowadzenia upraw, w tym w szczególności co do dokonania określonych prac polowych, co do zastosowania określonych nawozów lub środków ochrony roślin, co do terminu rozpoczęcia zbioru plonów; informować spółkę (...) z odpowiednim wyprzedzeniem o zamiarze przystąpienia do zbioru plonów, celem umożliwienia jej podstawienia w czasie właściwym środka transportu dla odbioru plonów, zgodnie z par. 1 ust. 3;
- o ile strony w danym przypadku nie postanowią na piśmie inaczej - nie powierzać plonów po ich zbiorze jakimkolwiek osobom trzecim, celem ich zwieżenia z pola, magazynowania lub pod jakimkolwiek innym pozorem;
- pod żadnym pozorem nie dokonywać sprzedaży plonów osobom innym niż kontrahent;
- nie obciążać plonów zastawem, ani jakimkolwiek innymi prawami na rzecz osób trzecich, chyba że spółka (...) wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Na poczet zobowiązań wynikających z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnej zawartej 1 czerwca 2004 pomiędzy ANR a I. K., na konto Agencji zostały dokonane wpłaty przez spółkę (...): 8 października 2010 – 100.000 zł, 19 października 2010 – 95.181,82 zł i 16.803,46 zł.

Pismem z 30 lipca 2010 Oddział Terenowy (...) Izby Rolniczej, mając na względzie rozwiązanie z dniem 29 stycznia 2010 umowy dzierżawy, zwrócił się do Prezesa Zarządu (...) Izby Rolniczej o skierowanie do Dyrektora Oddziału Terenowego ANR w S. wniosku w sprawie natychmiastowej restrukturyzacji przedmiotowej nieruchomości w sposób umożliwiający powiększenie gospodarstw miejscowym rolnikom. Pozwana była zaproszona na spotkanie do biura (...) Izby Rolniczej, w celu rozwiązania sporu dotyczącego przedmiotowej umowy dzierżawy.

Na skutek powyższych ustaleń poczynionych pomiędzy ANR a pozwaną i dokonanych wpłat, Dyrektor Agencji cofnął oświadczenia w sprawie rozwiązania umowy dzierżawy i wyraził zgodę na dalszą realizację umowy przez I. K. jako jedyne dzierżawcę. Ze stosunku dzierżawy został wyłączony M. M. (1) i od tego czasu nie był traktowany przez powódkę jako dzierżawca. W konsekwencji powyższego, 20 października 2010, ANR zawarła z pozwaną aneks nr (...)

do umowy dzierżawy. Zgodnie z jego postanowieniami zmniejszono powierzchnię dzierżawionego gruntu o 148,51 ha wyłączając z przedmiotu dzierżawy działki nr (...) oraz wprowadzono nową wysokość czynszu.

Odpowiadając na pismo z 20 października 2010 cofające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, pozwana podziękowała za zrozumienie, niemniej jednak zwróciła uwagę, że po przejściu umowy dzierżawy okazało się, że działka nr (...) błędnie została włączona do jej dzierżawy i nie jest w jej użytkowaniu. Jest to działka zabudowana, a budynki na środkach trwałych są na stanie S. S. (1), dzierżawcy gospodarstwa (...). Tym samym zwróciła się o wyłączenie tej działki z jej dzierżawy.

Pozwana w okresie od stycznia do października 2010 spłaciła zaległe zobowiązanie podatkowe w łącznej kwocie 45.698,30 zł.

Pozwana nieprzerwanie prowadziła gospodarstwo rolne, dokonywała zasiewów w latach 2010 – 2011 za pośrednictwem spółki (...). Ponadto użyczała sąsiadowi S. S. (1) budynki gospodarcze celem przechowywania słomy, w ramach pomocy sąsiedzkiej, z uwagi na włączenie do jej dzierżawy spornej działki.

W 2011 i 2012 pozwana zwracała się do ANR z prośbą o rozważenie możliwości likwidacji środków trwałych w postaci pozostałości budynków inwentarskich objętych umową dzierżawy, z powodu utraty ich pierwotnej funkcji oraz z powodu ich stanu technicznego. Wniosek ten był ponawiany w piśmie z 17 września 2012.

W dalszej kolejności pozwana zajmowała przedmiot dzierżawy, składający się z działki nr (...) wraz z zabudowaniami oraz działek o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...).

W latach 2011–2012 pozwana składała wnioski o przyznanie płatności bezpośrednich. We wrześniu 2011 i lutym 2012 (...) Spółka z o.o. wystąpiła o zwrot podatku akcyzowego zawartego w cenie oleju napędowego wykorzystywanego do produkcji rolnej w związku z działalnością prowadzoną na gruntach dzierżawionych przez pozwaną.

Pozwana 16 sierpnia 2012 zakończyła współpracę z (...) Spółce z o.o.

Kolejno, pismem z 29 sierpnia 2012 pozwana została poproszona o nadesłanie wyjaśnień i dokumentów, w oparciu o które udostępniła dzierżawione od ANR nieruchomości podmiotowi trzeciemu. Pozwana przesłała do Agencji wyjaśnienia (w piśmie z 1 września 2012), w których zaprzeczyła, aby wyraziła zgodę na korzystanie z nieruchomości objętej umową dzierżawy. Ponadto poprosiła o przesunięcie terminu kontroli oraz przedłużenie terminu do złożenia wyjaśnień, zgodnie z obowiązującą umową dzierżawy do 21 dni od daty otrzymania wezwania od Agencji. Pismem z 11 września 2012 Oddział Agencji przesunął termin kontroli na 26 września 2012. Pełnomocnik pozwanej - M. M. (2) 25 września 2012 ponownie poprosił o przełożenie terminu kontroli nieruchomości o jeden dzień, do czego Oddział Agencji się przychylił, wyznaczając miejsce spotkania w Biurze (...) N., mając na względzie możliwość wykonania kserokopii wymaganych w zawiadomieniach dokumentów i ich przeanalizowania na miejscu. W trakcie kontroli z 27 września 2012 pozwana oświadczyła, że zwrot akcyzy za paliwo scedowała na spółkę (...) w związku z zaległością za zaciągniętą pożyczką na poczet spłaty długu względem ANR w 2010. Jednocześnie odmówiła udostępnienia większości żądanych dokumentów uzasadniając to tajemnicą handlową, a w szczególności co do udokumentowania wydatków na zakup nasion, nawozów, przedłożono jedynie wniosek o dopłaty złożony przez pozwaną na rok 2010 bez decyzji o przyznaniu dopłat za ten rok. Na skutek kontroli wydano siedem zaleceń pokontrolnych z podaniem terminów ich realizacji. Zalecenia te zostały doręczone pełnomocnikowi pozwanej w piśmie z 27 września 2012 pocztą elektroniczną. W związku z tym, że wnioski o dopłaty bezpośrednie na działki (...) obręb Z., gm. Ł., będące przedmiotem dzierżawy, zarówno w 2011 i 2012 składała spółka (...), ANR uznała, iż musiało nastąpić udostępnienie ww. gruntów spółce (...), bez zgody Agencji. Pozwana, na skutek przeprowadzonej kontroli i otrzymanych zaleceń, wraz z pismem z 4 października 2012 przedłożyła ANR dodatkowe zabezpieczenia, w tym aktualną polisę ubezpieczeniową, nakaz płatniczy i oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz kopie książek pól, a nadto zapewniła o czynionych staraniach w zakresie prawidłowego wykonywania obowiązków jako dzierżawcy względem wszystkich podmiotów.

Niezależnie od dokonanej kontroli, Agencja zleciła wykonanie 5 października 2012 przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego. Konsekwencją ustaleń pokontrolnych było skierowanie do pozwanej przez ANR pisma z 8 października 2012 zatytułowanego „Rozwiązanie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej”, w którym wskazano, że owo rozwiązanie umowy nastąpi z dniem 12 listopada 2012 i na ten dzień Agencja wyznaczyła pozwanej termin wydania nieruchomości. Przesyłkę z tym pismem pozwana odebrała osobiście 11 października 2012. Od tego czasu pozwana nie była traktowana przez Agencję jako strona postępowania administracyjnego wobec rozwiązania umowy dzierżawy. Między innymi odmawiano jej wglądu w dokumentację przez nią wcześniej składaną.

Pozwana 7 listopada 2012 złożyła odwołanie od decyzji o rozwiązaniu umowy i nie wydała nieruchomości we wskazanym terminie 12 listopada 2012. Na ten dzień grunty orne były zagospodarowane rolniczo, obsiane pszenicą. Dyrektor ANR w W. 19 listopada 2012 cofnął oświadczenie woli zawarte w piśmie z 8 października 2012, z uwagi na to, iż oświadczenie to skierowano tylko do pozwanej. Kolejno pismem z 10 grudnia 2012 powódka skierowała do I. K. i do M. M. (1) oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 10 grudnia 2012. Jako przyczynę złożenia takiego oświadczenia Agencja wskazała oddanie przez dzierżawców spornej nieruchomości do używania osobie trzeciej, a nadto niezłożenie przez pozwaną informacji o stanie finansowo - majątkowym. Agencja wyznaczyła termin wydania nieruchomości na dzień 10 stycznia 2013. Przesyłka adresowana do I. K. została odebrana przez jej ojca B. K. 13 grudnia 2012, natomiast przesyłka adresowana do M. M. (1) została zwrócona z relacją poczty „nie podjęto w terminie”. Pomimo stawienia się pracowników Agencji w miejscu dzierżawionej nieruchomości 10 stycznia 2013, w celu sporządzenia inwentaryzacji zdawczo - odbiorczej, ani dzierżawca ani osoba upoważniona przez nią nie stawili się do protokolarnego wydania nieruchomości. Przeprowadzono lustrację w terenie stwierdzając zagospodarowanie działek nr (...) oznaczonych w ewidencji gruntów obrębów Z., położonych w gminie Ł. o łącznej powierzchni 267,6087 ha – zasiewami pszenicy ozimej, dokonanymi jesienią 2012. Budynki znajdujące się na nieruchomości pozostawały niezagospodarowane.

Pismem z 27 grudnia 2012 pozwana złożyła odwołanie od decyzji o rozwiązaniu umowy dzierżawy. W piśmie z 24 stycznia 2013 ANR, w imieniu której działał Dyrektor Zespołu Kontroli Wewnętrznej, poinformowała pozwaną, że po ponownym zbadaniu jej skargi, Agencja nie znajduje podstaw do zmiany stanowiska w sprawie skuteczności rozwiązania umowy dzierżawy. Pozwana pismem z 22 stycznia 2013 została poinformowana, iż Oddział Terenowy Dyrektor ANR w S. podtrzymuje stanowisko w sprawie rozwiązania umowy dzierżawy, gdyż w jego ocenie w dacie tej pozwana włada nieruchomością bez tytułu prawnego, zaś używanie tych nieruchomości, jest używaniem bezumownym, noszącym cechy posiadania w złej wierze. W tymże piśmie Agencja wezwała pozwaną do dobrowolnego wydania nieruchomości na rzecz Agencji w dniu 15 lutego 2013. Pozwana ponadto została uprzedzona o obowiązku płacenia czynszu w wysokości pięciokrotności wywoławczego czynszu dzierżawnego począwszy od 10 stycznia 2013. Przesyłka adresowana do pozwanej została odebrana przez jej ojca 25 stycznia 2013. Przesyłka adresowana do M. M. (1) została zwrócona adresatowi jako „nie podjęta w terminie”.

Po raz kolejny, pomimo stawienia się pracowników Agencji w miejscu dzierżawionej nieruchomości 15 lutego 2013, w celu sporządzenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej, dzierżawca ani osoba przez nią upoważniona nie stawili się do protokolarnego wydania nieruchomości. Ponownie przeprowadzono lustrację w terenie niezmiennie stwierdzając zagospodarowanie ww. działek zasiewami pszenicy ozimej i brak zagospodarowania budynków znajdujących się na nieruchomości.

Pozwana w dalszym ciągu uprawiała grunty, w których posiadanie weszła w oparciu o ww. umowę dzierżawy. W 2013 i 2014 składała do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o przyznanie jednolitej płatności obszarowej, specjalnej płatności obszarowej do powierzchni upraw roślin strączkowych i motylkowatych drobnonasiennych, uzupełniającej płatności podstawowej, a także wnioski o pomoc finansową z tytułu wspierania gospodarowania na obszarach górskich i innych obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania. Po dokonaniu przez pozwaną korekt wniosków o przyznanie tych płatności w zakresie powierzchni uprawy, pozwanej przyznano płatności w:

- 2013 za korzystanie z działki nr (...) w zakresie obejmującym 45,21 ha, a w 2014- 44,32 ha,
- 2013 za korzystanie z działki nr (...) w zakresie obejmującym 75,84 ha, a w 2014 - 74 ha,
- 2013 za korzystanie z działki nr (...) w zakresie obejmującym 8,78 ha, a w 2014 - 8,48 ha,
- 2013 za korzystanie z działki nr (...) w zakresie obejmującym 21,97 ha, a w 2014 - 20,94 ha,
- 2013 za korzystanie z działki nr (...) w zakresie obejmującym 18,27 ha, a w 2014 -17,23 ha,
- 2014 za korzystanie z działki nr (...) w zakresie obejmującym 6,20 ha,
- 2014 za korzystanie z działki nr (...) w zakresie obejmującym 7,25 ha.

W związku z tym, iż ANR uznawała, iż pozwana zajmuje ww. nieruchomości bez tytułu prawnego, w piśmie datowanym na 26 lutego 2015 obciążyła pozwaną opłatą za bezumowne użytkowanie działek nr:

- (...) za powierzchnię 45,21 ha - w roku 2013 i za pow. 44,32 ha - w roku 2014 i za budynki;
- (...)za powierzchnię 75,84 ha - w roku 2013, i za pow. 74 ha w 2014 r.;
- (...) za pow. 8,7800 ha w roku 2013 r. i za pow. 8,4800 ha w roku 2014 r.;
- (...) za pow. 21,9700ha w roku 2013 r. i w roku 2014 r. za pow. 20,9400 ha;
- (...) za pow. 16,2700 ha w roku 2013 i z pow. 17,2300 ha w roku 2014 r.;
- (...) za pow.6,20 ha w roku 2014 r.;
- (...) za pow. 7,2500ha w roku 2014 r.

w łącznej sumie 491.779,76 zł.

Powyższą kwotę Agencja wyliczyła w następujący sposób:

1. za działkę nr (...) obręb Z. gmina Ł.:

a. za rok 2013 kwotę 82.277,18 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 10.01. do 30.06.2013, - 46.250,49 zł, a od 1.07. do 31.12.2013 - 36.026,69 zł;

b. za rok 2014 kwotę 74.889,09 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 1.01. do 30.06.2014- 37.136,78 zł, a od 1.07. do 31.12.2014 - 37.752,31 zł;

c. za bezumowne użytkowanie budynków położonych na działce nr (...) od 10.01.2013 do 31.12.2014 naliczyła wynagrodzenie w kwocie 8.859,15 zł;

2. za działkę nr (...) obręb Z. gmina Ł.:

a. za rok 2013 kwotę 104.989,36 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 10.01. do 30.06.2013- 59.017,69 zł, a od 1.07. do 31.12.2013 - 45.971,67 zł;

b. za rok 2014 kwotę 95.115,78 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 1.01. do 30.06.2014- 47.167,00 zł, a od 1.07. do 31.12.2014 - 47.948,78 zł;

3. za działkę nr (...) obręb Z. gmina Ł.:



a. za rok 2013 kwotę 17607,27 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 10.01. do 30.06.2013 - 9.897,58 zł, a od 1.07. do 31.12.2013 - 7.709,69 zł;

b. za rok 2014 kwotę 15.789,46 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 1.01. do 30.06.2014- 7.829,84 zł, a od 1.07. do 31.12.2014- 7.959,62 zł;

4. za działkę nr (...) obręb Z. gmina Ł.:

a. za rok 2013 kwotę 34.830,39 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 10.01. do 30.06.2013- 19.579,21 zł, a od 1.07. do 31.12.2013 - 15.251,18 zł;

b. za rok 2014 kwotę 30.823,29 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 1.01. do 30.06.2014 - 15.284,97 zł, a od 1.07 do 31.12.2014 - 15.538,32 zł;

5. za działkę nr (...) obręb Z. gmina Ł.:

a. za rok 2013 kwotę 25.688,71 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 10.01. do 30.06.2013- 14.440,40 zł, a od 1.07. do 31.12.2013 - 11.248,31 zł;

b. za rok 2014 kwotę 25.258,87 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 1.01. do 30.06.2014 - 7.829,84 zł, a od 1.07. do 31.12.2014 - 12.733,24 zł;

6. za działkę nr (...) obręb Z. gmina Ł.:

a. za rok 2014 kwotę 3.720,20 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 1.01. do 30.06.2014 - 1.844,81 zł, a od 1.07. do 31.12.2014- 1.875,39 zł;

7. za działkę nr (...) obręb Z. gmina Ł.:

a. za rok 2014 kwotę 5.931,01 zł; na którą składały się: opłata za bezumowne użytkowanie od 1.01. do 30.06.2014 - 2.941,13 zł, a od 1.07. do 31.12.2014 - 2.989,88 zł.

Sąd Okręgowy ustalił nadto że pozwem z 12 marca 2013 powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego w Łobzie o nakazanie I. K. i M. M. (1) wydanie nieruchomości położonej w woj. (...), gminie Ł., obrębie Z. o pow. 268,0514 ha, w stanie wolnym, wskazując w treści pozwu, iż pracownicy Agencji ujawnili fakt zagospodarowania części przedmiotu dzierżawy przez osobę trzecią, na którą to poddzierżawę Agencja nie wyrażała zgody. I. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując na bezzasadność zarzutów powódki oraz powołując szereg innych zarzutów przeciwko roszczeniu powódki. W szczególności podniosła, że nigdy nie doszło do poddzierżawienia (czy innego oddania do korzystania) nieruchomości przez dzierżawców osobie trzeciej, wskazując że pozwana jako osoba nieposiadająca niezbędnego sprzętu zmuszona była zlecić wykonywanie kompleksowych usług rolniczych firmie zewnętrznej. Dodatkowo pozwana powołując się na szczególne argumenty wskazała, iż rozwiązanie przez powódkę umowy jest sprzeczne z przepisem art. 5 kc. M. M. (1), w imieniu którego występował kurator, ograniczył się do wniosku o oddalenie powództwa. Natomiast zarzuty wobec powódki podnosił interwenient uboczny po stronie pozwanej, spółka (...). Wyrokiem z 7 listopada 2014 Sąd Rejonowy w Gryficach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Ł. uwzględnił powództwo i nakazał I. K. i M. M. (1) wydanie ww. nieruchomości ANR w stanie wolnym. Uzasadniając wyrok wskazał, iż podstawą dochodzonego roszczenia powódki może być zarówno art. 222 § 1 kc, jak i 705 kc. Uznał, iż nie doszło do rozwiązania umowy na skutek oświadczenia z 25 listopada 2009, albowiem nie zostało ono skutecznie doręczone pozwanemu M.. Stwierdził, że wynik postępowania dowodowego pozwala na ustalenie, iż pozwaną łączyła ze Spółką (...) umowa dzierżawy spornych nieruchomości na tej podstawie uznał, iż oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z 10 grudnia 2012 było skuteczne i doprowadziło do rozwiązania tej umowy, albowiem wskazana w nim przyczyna, tj. oddanie dzierżawionej nieruchomości do używania osobie trzeciej bez zgody powoda, okazała się prawdziwa. Niezależnie od tego stwierdził, iż ww. umowa dzierżawy została zawarta na 10 lat od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, tj. od 12 lipca 2004, tak więc już z tego względu strona pozwana winna wydać

powódce sporne nieruchomości. Stwierdził, że nawet przyjmując, iż oświadczenie o wypowiedzeniu było nieskuteczne z przyczyn wskazanych przez pozwaną, umowa dzierżawy z 1 czerwca 2004 uległa rozwiązaniu z dniem 2 lipca 2014. Powołując się na treść art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Sąd wskazał, iż pomimo że pozwana wystąpiła o przedłużenie umowy dzierżawy, Agencja poinformowała dzierżawców, iż nie wyraża zgody na przedłużenie umowy. Pozwana zaskarżyła wyrok ten w całości, na skutek czego toczyło się postępowanie drugoinstancyjne przed Sądem Okręgowym w Szczecinie. W przebiegu tego postępowania pozwana zwracała się również do Rzecznika Praw Obywatelskich w piśmie, w którym poruszyła zarzut sprzeczności treści art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z Konstytucją RP, a także sprzeczność tej normy z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Wniosek ten zainicjował wystąpienie Rzecznika Praw Obywatelskich skierowane do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w przedmiocie konstytucyjności art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Wyrokiem z 1 grudnia 2015 Sąd Okręgowy w Szczecinie, w sprawie II Ca 267/15 oddalił apelację pozwanej i obciążył ją kosztami postępowania apelacyjnego. Uznał jednak, że zbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy było dokonanie oceny skuteczności rozwiązania umowy dzierżawy pismem z 10 grudnia 2012, albowiem przed wydaniem wyroku upłynął czas, na który umowa była zawarta, pozwana z całą pewnością na dzień orzekania nie posiadała tytułu prawnego do nieruchomości. Pozwana wniosła skargę kasacyjną od tego wyroku, w związku z czym, postanowieniem z 16 marca 2016 Sąd Okręgowy wstrzymał wykonanie wyroku Sądu pierwszej instancji. Postanowieniem z 16 stycznia 2017 Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnego do rozpoznania.

Sąd Okręgowy poczynił też ustalenia, zgodnie z którymi pozwana korzystała w:

- 2013 z działki nr (...) w zakresie obejmującym 45,21 ha, a w 2014 - 44,32 ha.
- 2013 z działki nr (...) w zakresie obejmującym 75,84 ha, a w 2014 r. 74 ha.
- 2013 z działki nr (...) w zakresie obejmującym 8,78 ha, a w 2014 r. 8,48 ha.
- 2013 z działki nr (...) w zakresie obejmującym 21,97 ha, a w 2014 r. 20,94 ha.
- 2013 z działki nr (...) w zakresie obejmującym 18,27 ha, a w 2014 r. 17,23 ha.
- 2014 z działki nr (...) w zakresie obejmującym 6,20 ha.
- 2014 z działki nr (...) w zakresie obejmującym 7,25 ha.

Łączna wartość wynagrodzenia odpowiadającego cenie wywoławczej czynszu dzierżawnego ustalonego w oparciu o właściwą stawkę pszenicy, który byłby należny Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu wydzierżawienia gruntów na ww. nieruchomościach stanowiących działki nr (...), w opisanych wyżej granicach, w których korzystała z nich pozwana, gdyby były one przedmiotem dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, w okresie od 3 lipca 2014 do 31 grudnia 2014 wyniosłaby 21.374,37 zł. Suma ta obejmowałaby czynsz dzierżawnego dla działek:

- (...) od 3 lipca do 31 grudnia 2014 - 6.313,04 zł za grunt oraz 445,90 zł za budynki.
- (...) od 3 lipca do 31 grudnia 2014 - 7.976,22 zł,
- (...) od 3 lipca do 31 grudnia 2014 - 1.329,90 zł;
- (...) od 3 lipca do 31 grudnia 2014 - 2.491,88 zł,
- (...) od 3 lipca do 31 grudnia 2014 - 2.105,84 zł,
- (...) od 3 lipca do 31 grudnia 2014 - 312,04 zł;
- (...) od 3 lipca do 31 grudnia 2014 - 399,55 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo okazało się uzasadnione jedynie w części, w oparciu o przepis art. 39b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.), zgodnie z którym, w brzmieniu aktualnie obowiązującym, osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) Skarbu Państwa bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Krajowy Ośrodek zażądał zwrotu nieruchomości. Przepis ten w okresie objętym powództwem miał takie same brzmienie jak obecnie za wyjątkiem tego, iż jako podmiot uprawniony do otrzymania ww. wynagrodzenia wymieniona była tam wcześniej Agencja Nieruchomości Rolnych. Zmiana ta została dokonana na mocy ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2017 r. poz. 624). Było to związane z wejściem w życie - co nastąpiło z dniem 1 września 2017 r. - ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. poz. 623) – art. 46 ust. 1 ww. ustawy zawierającej przepisy wprowadzające Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z dniem 1 września 2017 r. z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

Sąd wskazał, że przepisy zawarte w art. 39b ust. 2 i 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa określają przesłanki, według których należy ustalać wysokość wynagrodzenia przysługującego Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Wskazują, iż wysokość takiego wynagrodzenia, ustala się na dzień, w którym Krajowy Ośrodek zażądała zwrotu nieruchomości, a nadto przewidują, iż do rozszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu nie stosuje się przepisów art. 224-231 kc, z wyłączeniem art. 229 k.c. Sąd zwrócił uwagę, że to na powodzie spoczywał ciężar dowodu, że pozwana w okresie objętym pozwem, korzystała ze wskazanych w pozwie nieruchomości oraz wysokości wynagrodzenia obliczonego w sposób wynikający z przywołanej regulacji.

Dokonując ustaleń faktycznych w powyższym zakresie Sąd oparł się na wszystkich naprowadzonych przez powoda dowodach, uznając je za wiarygodne. Materiał ten obejmował dowody z dokumentów, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała. Miały one jednakże wyłącznie charakter dokumentów prywatnych (za wyjątkiem wyroków i ich uzasadnień oraz protokołów rozpraw), a więc zgodnie z art. 245 k.p.c. dowodziły one jedynie tego, jakie oświadczenia złożyły osoby, które się pod nimi podpisały, i w takim zakresie Sąd dokonał na ich podstawie ustaleń faktycznych.

Istotnym dowodem, który pozwolił Sądowi określić wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną ze wskazanych wyżej nieruchomości, była opinia biegłego z zakresu rolnictwa J. Ł., który sporządził trzy opinie. Pierwszą - główną z grudnia 2017 (k. 394 - 407), w której dokonał wyliczenia wysokości czynszu dzierżawnego, jaki ANR mogła uzyskać z tytułu wydzierżawienia nieruchomości wskazanych w pozwie w całym okresie objętym powództwem (od 10 stycznia 2013 do 31 grudnia 2014) i za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości w takim rozmiarze, jaki założono w pozwie. Drugą - uzupełniającą z września 2018 (k. 708 - 713), w której biegły dokonał przeliczenia wysokości tego czynszu za okres od 3 lipca do 31 grudnia 2014. Wreszcie trzecią - uzupełniającą nr 2 z lutego 2019 (k. 756 - 763), w której biegły wyliczył wysokość czynszu za okres od 3 lipca do 31 grudnia 2014, przy czym dokonał tego przy uwzględnieniu zakresu powierzchni, który wynikał z dokumentów w postaci wniosków o przyznanie płatności, które pozwana złożyła w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w 2013 i 2014, i w oparciu o które, po ich skorygowaniu przez pozwaną, Agencja ta przyznała pozwanej płatności, co jednoznacznie zobrazowano w piśmie AR i MRz 18 grudnia 2018 (k. 724 i k. 756 - 763).

Sąd Okręgowy nie widział podstaw aby podważać wiarygodność samych założeń, na których opierał się biegły sporządzając powyższe opinie. Zarzuty pozwanej wniesione przeciwko opinii zostały zdaniem Sądu należycie wyjaśnione przez biegłego w trakcie rozprawy 23 maja 2018 (k. 692-693). Wbrew stanowisku pozwanej nie sposób przyjąć, że biegły dokonał jedynie arytmetycznych przeliczeń kwot podanych mu przez stronę powodową. Biegły co prawda bazował na publikatorach pochodzących od Prezesa ANR, jednakże taka konieczność wiązała się z treścią

przepisów art. 39b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, które odwołują się do wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. W kontekście tych zapisów właściwym specjalistą do zaopiniowania o wysokości czynszu dzierżawnego zdaniem Sądu był biegły z zakresu rolnictwa. Biegły wskazał, w jaki sposób weryfikował wysokość stawek przyjętych do wyliczeń i nie sposób zarzucić tej weryfikacji dowolności.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że ostatecznie dokonał ustaleń faktycznych stanowiących podstawę wyroku w oparciu o trzecią z tych opinii, czyli opinię uzupełniającą nr 2 z lutego 2019 (k. 756 - 763), albowiem doszedł do przekonania, iż materiał dowodowy zgromadzony w aktach wystarczał na uznanie, iż tylko w tych granicach czasowych, które nakazano przyjąć biegłemu w tej opinii (a mianowicie od 3 lipca do 31 grudnia 2014), pozwana bezumownie korzystała z ww. nieruchomości, ponadto że korzystanie to odbywało się tylko w takich granicach przestrzennych, jakie zobrazowano w piśmie Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z 18 grudnia 2018 (k. 724).

Sąd podał, że powód, żądając zasądzenia od pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z opisanych w nim nieruchomości za okres od 10 stycznia 2013, twierdził, iż z tym dniem uległa rozwiązaniu umowa dzierżawy, którą pozwana zawarła z Agencją Nieruchomości Rolnych 1 czerwca 2004, co nastąpiło na skutek złożenia pozwanej przez Agencję oświadczenia o rozwiązaniu umowy z 10 grudnia 2012 (k. 194 - 196). Bezspornym przy tym było, iż przedmiotową umowę zawarto na 10 lat od momentu wydania pozwanej gruntów objętych umową, czyli biorąc to pod uwagę czas, przez który umowa dzierżawy miała obowiązywać, jeżeli nie zostałaby przedłużona na kolejny okres, biegłby do 2 lipca 2014.

Według Sądu powód powinien wykazać, że skutecznie rozwiązano umowę dzierżawy na podstawie jednostronnego oświadczenia woli ANR, wskutek czego wygasła ona przed upływem terminu, na jaki została zawarta. Powód przedstawił wyłącznie dowody z dokumentów prywatnych oraz oparł się na treści wyroku Sądu Rejonowy w Gryficach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w Ł. z 7 listopada 2014 i uzasadnienia tego wyroku.

Zdaniem Sądu Okręgowego zasadniczo wyrok ten wraz z jego uzasadnieniem należy uznać za dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 k.p.c., a więc tworzące domniemanie, że stwierdzone w nich okoliczności faktyczne są zgodne z prawdą. Taką moc dowodową - zdaniem Sądu - należy przypisać jednak jedynie wyrokom prawomocnym. Dopiero taki wyrok rodzi też skutki przewidziane w art. 365 § 1 k.p.c., czyli wiąże strony i sąd, który je wydał, jak i inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, co dotyczy się zarówno sentencji jak i leżących u jego podstaw ustaleń faktycznych sądu pozostających w granicach twierdzeń stron postępowania sądowego. Sąd zważył przy tym, że opisany wyżej wyrok z 7 listopada 2014 uprawomocnił się wskutek wydania wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 1 grudnia 2015, w którym oddalono apelację pozwanej od tego rozstrzygnięcia, jednakże - jak wynika z uzasadniania wyroku drugoinstancyjnego - Sąd Okręgowy nie potwierdził zasadności oceny prawnej dokonanej przez Sąd Rejonowy w zakresie skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy dokonanego pismem z 10 grudnia 2012, a przesłanek uwzględnienia powództwa upatrywał wyłącznie w stwierdzeniu, że pozwana utraciła tytuł prawny do korzystania z nieruchomości po 2 lipca 2014 wskutek upływu czasu, na który ww. umowa dzierżawy została zawarta.

W świetle tego - zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę w pierwszej instancji - powód nie miał podstaw powoływać się na treść wyroku z 7 listopada 2014 i jego uzasadniania jako na dokument urzędowy rodzący domniemanie skuteczności rozwiązania umowy dzierżawy dokonanego pismem z 10 grudnia 2012, ani również na związanie prawomocnością tego wyroku tych samych stron, które uczestniczyły w obu procesach, w granicach odnoszących się do skuteczności tegoż rozwiązania. Powód powinien naprowadzić w niniejszej sprawie wszelkie konieczne dowody umożliwiające ustalenie, iż skutecznie rozwiązał umowę na skutek złożenia pozwanej oświadczenia z 10 grudnia 2012. Dowodami przedstawionymi przez powoda na poparcie powyższej okoliczności, ponad opisane wyżej wyroki i ich uzasadnienia, w sprawie o wydanie nieruchomości, były dokumenty prywatne. Zasadniczym argumentem wymienionym we ww. piśmie jako przesłanka rozwiązania umowy było to, iż pozwana oddała część nieruchomości objętych umową dzierżawy do używania osobom trzecim. Sąd miał na uwadze, iż w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie znalazły się dwie umowy zawarte przez pozwaną ze spółką (...) o świadczenie

usług rolniczych i o długoterminowej sprzedaży płodów rolnych (k. 528 - 533 i k. 534 - 539), które przyznawały tej spółce szereg uprawnień dotyczących korzystania z nieruchomości objętych przedmiotową umową dzierżawy. W ocenie Sądu Okręgowego wbrew stanowisku powoda zawarcie tych umów i ich wykonywanie przez spółkę (...) i pozwaną nie musiało przesądzać o zaistnieniu przypadku pozwalającego na wypowiedzenie umowy dzierżawy przez wydzierżawiającego.

Sąd wskazał, że zapisy zawarte w umowie dzierżawy przyznające ANR prawo jednostronnego rozwiązania umowy dzierżawy korespondowały z treścią przepisów art. 698 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którymi bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, a w razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Sąd – powołując się na literaturę – podał, iż od oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej odróżnić trzeba sytuację, gdy dzierżawca wykonuje swoje uprawnienia przy udziale osób trzecich. Zwłaszcza w przypadku dzierżawy większych obszarów gruntów rolnych, korzysta często nie tylko z pomocy członków rodziny, lecz także z pomocy innych osób trzecich, przede wszystkim zatrudnionych przez niego (np. umowa zlecenia, umowa o pracę). W takich sytuacjach art. 698 k.c. nie znajduje zastosowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, bazując na treści dwóch ww. umów o świadczenie usług rolniczych i o długoterminowej sprzedaży płodów rolnych zawartych przez pozwaną ze spółką (...), nie sposób jednoznacznie stwierdzić, że charakter współpracy pomiędzy tymi dwoma podmiotami był taki, że odpowiadał on poddzierżawie, czy oddaniu przez pozwaną spółce (...) nieruchomości do bezpłatnego używania. Nie można tego wykluczyć, iż pozwana, nie posiadając odpowiedniej wiedzy i środków technicznych do samodzielnego prowadzenia upraw na nieruchomościach oddanych jej w dzierżawę, jedynie skorzystała z usług zewnętrznego podmiotu, za pomocą którego prowadziła zasiewy, nie tracąc przy tym własnego władztwa nad dzierżawionymi gruntami. Sąd ten miał przy tym na względzie, iż spółka (...) samodzielnie wystąpiła do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o przyznanie jej płatności związanych z rolniczym korzystaniem z ww. nieruchomości, a także złożyła we swoim imieniu wnioszek o zwrot podatku akcyzowego. Z faktu tego nie wynika jednak, by odbyło się to zgodnie z porozumieniem zawartym z pozwaną. Nie można wykluczyć sytuacji, w której spółka (...) uczyniła to wbrew łączącej ich umowie. Samo złożenie takich wniosków nie statuuje spółki (...) jako poddzierżawcę spornych gruntów. Można założyć, że spółka ta dokonywała zasiewów na tych nieruchomościach wyłącznie w ramach świadczenia na rzecz pozwanej usług na podstawie ww. umowy. Sąd stwierdził przy tym, że być może po dokonaniu bardziej szczegółowych ustaleń obrazujących faktyczny sposób wykonywania wzajemnej współpracy pomiędzy spółką (...) a pozwaną, świadczących o tym, że odbywało się to w istocie wbrew umowie o świadczenie usług, a więc że spółka wykonywała zasiewy nie na rzecz pozwanej lecz na własny rachunek, można byłoby uznać, iż pomimo literalnej treści umowy, prowadziła ona z założenia do nawiązania stosunku poddzierżawy. Zdaniem Sądu jednak aby dokonać takich ustaleń, powód powinien naprowadzić dodatkowe dowody, w szczególności z zeznań świadków. Takich w niniejszej sprawie brak. W poczet materiału dowodowego Sąd na wniosek powoda zaliczył co prawda protokoły rozpraw, które odbyły się w sprawie o sygn. VI C 452/13 Sądu Rejonowego w Gryficach, na których świadkowie byli przesłuchiwani, jednak protokoły takie dowodziły jedynie, iż świadkowie ci złożyli zeznania o określonej treści. Sąd nie mógł wykorzystać tych protokołów jako dowodów na okoliczności objęte zeznaniami, bowiem godziłoby to w zasadę bezpośredniości.

W ocenie Sądu Okręgowego wbrew stanowisku ANR nie można było upatrywać podstaw do wypowiedzenia umowy dzierżawy w jej § 5 ust. 2 pkt 5 tylko z uwagi na to, iż pozwana po zażądaniu od niej informacji dotyczących sytuacji finansowo - majątkowej poprzestała na stwierdzeniu, że jej sytuacja finansowa jest dobra i pozwala na kontynuowanie dzierżawy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, iż materiał dowodowy tej sprawy nie pozwolił w sposób jednoznaczny potwierdzić, iż poprzednik prawny powoda skutecznie rozwiązał z pozwaną umowę dzierżawy na podstawie oświadczenia z 10 grudnia 2012.

Sąd Okręgowy stwierdził przy tym, że gdyby nawet założyć, iż w świetle okoliczności zobrazowanych naprowadzonymi w niniejszej sprawie przez powoda dowodami, można uznać, iż Agencja Nieruchomości Rolnych była uprawniona

do złożenia pozwanej jednostronnego oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy dzierżawy, jakie zawarła w piśmie z 10 grudnia 2012, to skorzystanie przez nią z tego uprawnienia należałoby uznać za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i zasadami współzycia społecznego i nie zasługiwałoby na ochronę na podstawie art. 5 k.c. W celu wykazania okoliczności faktycznych, w kontekście których Agencja złożyła pozwanej powyższe oświadczenie, pozwana naprowadziła szereg dowodów z dokumentów, ale przede wszystkim zeznania świadków M. M. (2) i C. Z. (1). Sąd dał wiarę tym dowodom, albowiem brak było przesłanek wzbudzających wątpliwość co do ich wiarygodności. Sąd pominął jedynie wniosek pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadka G. N.. Przeprowadzenie tego dowodu niewątpliwie prowadziło do zwłoki w postępowaniu, ale nade wszystko Sąd uznał, iż okoliczności, które miały być poparte tym dowodem, zostały już dostatecznie wyjaśnione w oparciu o zeznania ww. świadków. Zeznania te zobrazowały przyczyny, dla których pozwana weszła we współpracę ze spółką (...), jej sytuację życiową i ekonomiczną przed nawiązaniem tej współpracy wynikłą z porzucenia realizacji dzierżawy przez współdzierżawcę - M. M. (1). Według tych dowodów pozwana znalazła się wówczas w pozycji przymusowej, będąc obciążona wysokimi zaległościami finansowymi, a zawarcie ze spółką (...) opisanych wyżej umów o świadczenie usług rolniczych i o długoterminowej sprzedaży płodów rolnych dawało jej szansę na uregulowanie swych zobowiązań. Sąd stwierdził, że mając na uwadze treść zeznań ww. świadków nie sposób uznać, iż przedstawiciele ANR nie mieli wiedzy o nawiązaniu przez pozwaną współpracy ze spółką (...), gdyż był to podmiot, który spłacił za pozwaną wcześniej ciężące na niej zobowiązania finansowe. Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwolił również uznać, by w związku z powierzeniem przez pozwaną prowadzenia upraw na nieruchomościach oddanych jej w dzierżawę spółce (...), zagrożeniu uległa sama substancja nieruchomości (tj. by grunt był uprawiany w sposób nieprawidłowy), a tym samym by Agencja miała faktyczne przesłanki obawiać się o dalsze wykorzystywanie nieruchomości. W kontekście powyższego Sąd stwierdził, iż nawet gdyby w oparciu o zgromadzone w sprawie dowody uznać uprawnienie ANR do wypowiedzenia umowy dzierżawy w oparciu o jej zapis korespondujący z treścią art. 698 k.c., to skorzystanie przez Agencję z tego uprawnienia w realiach sprawy naruszało treść art. 5 k.c., co skutkowało tym, iż według Sądu złożenie przez Agencję oświadczenia zawartego w piśmie z 10 grudnia 2012 r. nie spowodowało wygaśnięcia umowy dzierżawy z dniem w nim wskazanym, czyli 10 stycznia 2013 r., lecz umowa dalej obowiązywała aż do dnia jej wygaśnięcia na skutek upływu czasu, na jaki ją zawarto, czyli do 2 lipca 2014.

Sąd stwierdził, że po 2 lipca 2014 pozwana bezsprzecznie dalej korzystała z nieruchomości wymienionych w umowie dzierżawy. Wyrok nakazujący jej wydanie tych nieruchomości uprawomocnił się bowiem dopiero 1 grudnia 2015. Pozwana jednocześnie nie udowodniła, by w tym okresie przysługiwał jej jakikolwiek tytuł prawny do tych nieruchomości. Kwestia braku uprawnienia pozwanej po 2 lipca 2014 została zresztą przesądzona w uzasadnieniu wyroku Sądu Odwoławczego z 1 grudnia 2015, którym strony w niniejszej sprawie były związane z mocy art. 365 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego władaniu przez pozwaną ww. nieruchomościami po 2 lipca 2014 przypisać należy cechy zachowania w złej wierze. Z samej treści umowy dzierżawy wynikało, iż jeżeli nie dojdzie do jej przedłużenia po upływie 10 lat, przestanie ona obowiązywać.

Reasumując powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż spośród okresu objętego powództwem pozwana korzystała bez tytułu prawnego z nieruchomości opisanych w pozwie jedynie w okresie od 3 lipca do 31 grudnia 2014 i czyniła to w złej wierze.

Sąd ten zwrócił przy tym uwagę, że w oparciu o fakt, iż wydzierżawiający wydał pozwanej nieruchomości objęte przedmiotem dzierżawy w 2004, a tytuł egzekucyjny umożliwiający mu dochodzenie od pozwanej ich wydania uzyskał dopiero w grudniu 2015, można próbować konstruować domniemanie faktyczne, w oparciu o art. 231 k.p.c., W realiach niniejszej sprawy Sąd jednak uznał takie domniemanie za nieuzasadnione. Możliwość ustalenia faktów w sposób przewidziany w art. 231 k.p.c. wchodzi bowiem w rachubę tylko w razie braku bezpośrednich środków dowodowych i jest w istocie wnioskowaniem (rozumowaniem sądu orzekającego), u podstaw którego leży ustawowe domniemanie, pozwalające na oparcie ustaleń faktycznych na uznaniu za ustalone faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy – pod warunkiem że wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych w sposób niewątpliwy faktów. W niniejszym postępowaniu powód bazował na dwóch twierdzeniach. Pierwszym,

uzasadniającym skuteczność rozwiązania pozwanej umowy dzierżawy, iż pozwana wyzbyła się możliwości korzystania z przedmiotowych nieruchomości na rzecz spółki (...), samodzielnie nie prowadziła tam żadnych upraw. Drugim, uzasadniającym żądanie objęte powództwem, iż przez okres wskazany w pozwie pozwana samodzielnie korzystała z ww. nieruchomości bez tytułu prawnego. Jednocześnie pozwana nie przedstawiła żadnych jednoznacznych dowodów, które zobrazowałyby w jakich dokładnie granicach przestrzennych pozwana faktycznie w okresie wskazanym w pozwie korzystała z tych nieruchomości. Powódka jedynie przedstawiła dowody w postaci dokumentów prywatnych. Fakt, w jakich dokładnie granicach przestrzennych pozwana korzystała ze spornych nieruchomości w ww. okresie nie wynika również z treści uzasadnień wyroków Sądów, które orzekały w sprawie o wydanie nieruchomości, bowiem Sądy te nie zajmowały się dokładnym badaniem granic tego władania. Mając to na uwadze Sąd doszedł do przekonania, iż ma podstawy do ustalenia owych granic wyłącznie w takim zakresie, w jakim potwierdziła to sama pozwana składając poprzez pełnomocnika, którym był wówczas M. M. (2), przesłuchany w niniejszej sprawie w charakterze świadka, wnioski o przyznanie jednolitej płatności obszarowej w latach 2013 – 2014, w których pozwana wprost potwierdziła fakt, iż samodzielnie korzystała ze spornych nieruchomości i określiła dokładny zakres przestrzenny tego korzystania. Pozwana składała wnioski o dopłaty (za 2013 - 16 maja 2013, a za 2014 - 16 maja 2014 - k. 313 i 322), lecz następnie dokonywała ich korekt (składając je - za rok 2013 - 6 sierpnia 2013, a za rok 2014 - 2 czerwca 2014 - k. 316 i 327). Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przyznawała pozwanej płatności tylko za prowadzenie upraw w granicach przestrzennych przedstawionych w korektach tych wniosków. Powód w toku procesu nie naprowadził żadnych dowodów, które pozwoliłyby stwierdzić, iż w 2013 i 2014 pozwana faktycznie korzystała z większej części nieruchomości wcześniej oddanych jej w dzierżawę, niż z tej, za którą otrzymała dopłaty z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Przeciwnie. Powód jako zasadniczy dowód na okoliczność tego korzystania już w pozwie zgłosił informację od tej Agencji, o którą miał zwrócić się Sąd.

Mając to wszystko na uwadze Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzą podstawy do czynienia ustaleń faktycznych dotyczących konkretnych wielkości powierzchni, z których pozwana korzystała bez tytułu prawnego w okresie od 3 lipca 2014 do 31 grudnia 2014, jedynie zgodnych z treścią tychże dokumentów, które otrzymał od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Na ich podstawie biegły sporządził opinię uzupełniającą nr 2 z lutego 2019 i na tej podstawie Sąd ustalił, iż łączna wartość wynagrodzenia odpowiadającego cenie wywoławczej czynszu dzierżawnego ustalonego w oparciu o właściwą stawkę pszenicy, który byłby należny Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu wydzierżawienia gruntów na ww. nieruchomościach stanowiących działki nr (...), w opisanych wyżej granicach, w których korzystała z nich pozwana, gdyby były one przedmiotem dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, w okresie od 3 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2014r. wyniosłaby 21.374,37 zł. Przepis art. 39b ust. 1 z dnia 19 października 1991 r. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przyznaje powodowi prawo otrzymania świadczenia odpowiadającego 5 - krotnej wysokości tego czynszu. Przy uwzględnieniu, iż łączna wysokość ceny czynszu za ww. okres według opinii biegłego wyniosła 21.374,37 zł, 5 - krotność tej ceny to 106.871,85 zł. Taką zatem kwotę Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanej.

Sąd nie znalazł przy tym podstaw, aby uwzględnić powództwo w niniejszej sprawie zasądzając na rzecz powoda od pozwanej jakiegokolwiek wynagrodzenia za okres przypadający 3 lipca 2014 tytułem czynszu dzierżawnego, bowiem powód nie domagał się czynszu dzierżawnego.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że powód wygrał sprawę w 22 %. Te same proporcje Sąd przyjął przy rozliczaniu kosztów sądowych.

Powód zaskarżył powyższy wyrok w zakresie:

1) pkt II - w całości tj. w zakresie w jakim powództwo zostało oddalone tj. co do kwoty 384.907,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 9 marca 2015 do 31 grudnia 2015 i odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 1 stycznia 2016 do dnia zapłaty;

2) pkt IV w całości tj. w zakresie obowiązku zapłaty przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (dalej KOWR) kwoty 2.093,46 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

Skarżący zarzucił naruszenie przepisów:

1) art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i błędne ustalenie za udowodnioną okoliczność, że pozwana w okresie od 10 stycznia 2013 do 2 lipca 2014 posiadała tytuł prawny do władania nieruchomością w postaci umowy dzierżawy, tj. iż strona powodowa nie dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy kierując oświadczenie datowane na 10 grudnia 2012, pomimo, iż z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika wprost, iż wypowiedzenie zostało dokonane skutecznie, a przesłanki na których zostało oparte zostały wykazane w toku postępowania;

2) art. 233§ 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc, poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie jako podstawę wyroku twierdzenia, że Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku - w sprawie sygn. akt II Ca 567/15 uznał, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy w oparciu o oświadczenie z 10 grudnia 2012, w sytuacji gdy ów Sąd nie wypowiedział się na ten temat, a wskazał jedynie, że Sąd Rejonowy w Gryficach VI Zamiejskowy Wydział w Ł. w sprawie sygn. akt VI C 452/13 zbędnie badał, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy, albowiem w dacie orzekania przez ten Sąd, gdyby nawet ANR - poprzedniczka prawna KOWR- nie wypowiedziała umowy, to i tak umowa dzierżawy nie obowiązywałaby, albowiem wygasłaby z uwagi na upływ czasu;

3) art. 244 kpc w związku z art. 365 §1 kpc poprzez pominięcie domniemania, wynikającego z treści prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach VI Zamiejskowy Wydział w Ł. z którego wynika wprost, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwala ustalić, że wypowiedzenie umowy dzierżawy łączącej powódkę z pozwaną - z 10 grudnia 2012 zostało dokonane skutecznie;

4) art. 5 kc poprzez przyjęcie, że winien mieć on zastosowanie w sytuacji gdyby zasadne było uznanie, że ANR (poprzedniczka prawna KOWR) skutecznie wypowiedziała umowę dzierżawy kierując oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z 10 grudnia 2012, a 2/14 materiał zgromadzony w sprawie pozwala na ustalenie że pozwana sama owe zasady naruszała w relacjach z ANR zarówno przed wypowiedzeniem umowy dzierżawy jak i po jej wypowiedzeniu;

5) art. 39 b ust. 1 i 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez jego nie zastosowanie do okresu, kiedy pozwana władała nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa uprzednio przez nią dzierżawionymi- tj w okresie od 10 stycznia 2013 do 2 lipca 2014, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwana w tym okresie nie posiadając tytułu prawnego do nieruchomości korzystała z nich uzyskując pożytki.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki obok kwoty 106.871,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 7 maja 2015 do 31 grudnia 2015 i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 do dnia zapłaty również kwotę 384.907,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od 9 marca 2015 do 31 grudnia 2015 i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2) uchylenie pkt IV wyroku w całości;

3) obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania za I i II instancję w tym kosztami

zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Apelacja zawiera uzasadnienie zarzutów.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.



### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez stronę apelującą błędów dotyczących oceny materiału dowodowego i braków w uzasadnieniu Sądu orzekającego w pierwszej instancji. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powódki i zarzutów pozwanej zasługuje na aprobatę. Stąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Dodać przy tym należy, że obszernie przytoczenie ustaleń Sądu Okręgowego oraz wniosków i argumentów przedstawionych na ich poparcie, we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, czyni niecelowym ponowne ich przedstawianie przez Sąd odwoławczy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477). Odnosząc się zatem do zarzutów strony skarżącej oraz oceniając prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, Sąd Apelacyjny ponowi motywy Sądu Okręgowego jedynie w zakresie niezbędnym dla podkreślania istotnych w sprawie kwestii.

Strona apelująca, przyczyn niezastosowania przez Sąd Okręgowy przepisu art. 39b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.) do zgłoszonego przez nią roszczenia z tytułu władania przez pozwaną nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego w okresie od 10 stycznia 2013 do 2 lipca 2014 upatrywała w błędnym przyjęciu przez Sąd orzekający w pierwszej instancji, że w tym okresie nie zaistniała przesłanka bezumownego korzystania przez pozwaną z gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Błąd ten natomiast – jak wynika z treści apelacji – stanowił wynik uchybień w zakresie oceny materiału dowodowego, tj. niewłaściwego zastosowania przez ten Sąd przepisu art. 231 kpc w powiązaniu z art. 233 § 1 kpc, art. 233 § 1 kpc w związku z art. 328 § 2 kpc oraz art. 244 kpc w związku z art. 365 §1 kpc.

Zważywszy zatem, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony skarżącej, stanowiła przede wszystkim skutek uchybień Sądu pierwszej instancji przy ocenie przeprowadzonych w sprawie dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi, a o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, w pierwszej kolejności należało ocenić prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie. Wskazać przy tym należy, że sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez sąd niższego rzędu, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z

dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Ustosunkowując się do wskazywanych przez stronę skarżącą przejawów naruszenia art. 233 § 1 kpc w pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, że błędne pozostaje już samo odniesienie przez apelującą niewłaściwej oceny dowodów zarówno do dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie, jak i do dowodów przeprowadzonych w sprawie z jej powództwa przeciwko I. K. i M. M. (1) o wydanie, prowadzonej w pierwszej instancji przed Sądem Rejonowym w Gryficach VI Wydziale Zamiejscowym w Ł. - w sprawie sygn. akt VI C 452/13, a w drugiej instancji przed Sądem Okręgowy w Szczecinie w sprawie sygn. akt II Ca 567/15. Powód w uzasadnieniu apelacji wprost formułuje, a następnie powiela, tezę o wykazaniu przez siebie zarówno „w toku niniejszego procesu, jak i w trakcie procesu o wydanie (prowadzonym przed Sądem Rejonowym w Gryficach VI Zamiejscowy Wydział w Ł. - w sprawie sygn. akt VI C 452/13, a następnie przed Sądem Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy w sprawie sygn. akt II Ca 567/15)” skuteczności wypowiedzenia przez siebie umowy z 1 czerwca 2004, zgodnie z oświadczeniem z 10 grudnia 2012. Tymczasem dowody podlegające ocenie w tym procesie, to dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania szkód i ustalania wartości produkcji w toku dopuszczony w tej sprawie, dowody z zeznań świadków C. Z. (1) i M. M. (2) przeprowadzone w tym postępowaniu oraz dowody z dokumentów szczegółowo określonych w postanowieniu Sądu Okręgowego z 17 kwietnia 2019 (k.788). Sąd orzekający w tej sprawie zatem – zgodnie z przepisem art. 233 § 2 kpc obowiązany był ocenić wiarygodność i moc tych dowodów według własnego przekonania, rozważając je w całości i wszechstronnie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie taka pozostaje. Nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Sąd przydaje też odpowiednią moc poszczególnym dowodom, w tym w szczególności z dokumentów zawierających protokoły z przeprowadzania dowodów osobowych ze ww. sprawy VI C 452/13. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji – oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślić też trzeba, że sam fakt pozostawiania przez świadków w relacjach gospodarczych z jedną ze stroną, a priori, nie przesądza o pozbawieniu zeznań tych świadków przymiotu wiarygodności, w każdej konkretnej sprawie Sąd orzekający, w granicach swobodnej oceny dowodów, miarkuje czy fakt pozostawiania świadka ze stroną w określonych relacjach ma wpływ na jego zeznania, a jeżeli tak, to jaki. Należy podkreślić, że częstą i oczywistą w procesie cywilnym jest sytuacja, w której świadkowie pozostają w określonych relacjach z którąś, bądź z obydwoma stronami i to samoistnie nie pozbawia dowodów tych waloru przydatnych dla rozstrzygnięcia.

Tymczasem z lektury uzasadnienia zarzutów apelacji wynika, że strona powodowa podnosząc zarzut niewłaściwej oceny dowodów wskazuje na zeznania świadków C. Z. (1) i M. M. (2), podnosząc (z przytoczeniem fragmentu zeznań tego ostatniego), że byli oni powiązani z powódką oraz ze Spółką (...), zarówno jako autorzy koncepcji nawiązania współpracy pomiędzy pozwaną i Spółką (...), jak i osoby współpracujące przy wykonaniu umów zawartych pomiędzy pozwaną i ww. Spółką. Tyle że okoliczności powyższe nie były w sprawie sporne. Powódka nie zdołała natomiast wykazać, z jakich przyczyn zeznania tych świadków należy zdyskredytować. Podzielając również w tej części stanowisko Sądu pierwszej instancji, bez konieczności ponownego jego przytaczania, dodać należy, że zeznania tych świadków wzmacniają tezę, o zrozumiałej w realiach tej sprawy, chęci zminimalizowania ryzyka braku spłaty przez pozwaną zaciągniętego przez nią wobec tej spółki długu, na spłatę swojego zadłużenia wobec powódki. Podkreślić też trzeba, że zasady doświadczenia życiowego w sposób oczywisty przesądzają nie tylko o możliwym założeniu przez powódkę, ale o wiedzy powódki o tym, że w celu uzyskania wypłacalności, pozwana – po wiadomym powódce uchyleniu się przez drugiego współdierzawcę ze spłaty zadłużenia wobec powódki, po ustaleniu jedyne go dochodu pozwanej jako emerytury na poziomie 1.400 zł miesięcznie – nawiązała relacje pozwalające jej nie tylko na spłatę zadłużenia wobec powódki i Gminy Ł. oraz uiszczenia kaucji w żądanej przez powoda kwocie 68.000 zł, ale też na kontynuację umowy dzierżawy. Skutkiem nawiązania tej współpracy było dokonanie bezpośrednio na konto powódki wpłat z tytułu zadłużenia pozwanej przez Spółkę (...). Założenie, że powódka cofając w październiku 2010 roku,

oświadczenie z 25 listopada 2009 o wypowiedzeniu umowy z 1 czerwca 2004 roku, nie poddała analizie możliwości wywiązania się przez pozwaną z tej umowy, pozostaje w oczywistej sprzeczności z podstawowymi założeniami jakimi powinna kierować się instytucja zajmująca się profesjonalnie gospodarowaniem nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Skoro zatem powód mając już tylko ww. wiedzę, wynikającą – m.in. - z korespondencji stron (k-ty 517-527) zdecydował się na cofnięcie wobec powódki oświadczenia o wypowiedzeniu umowy i kontynuowanie z nią współpracy, nie wykazał, aby sposób gospodarowania przez powódkę dzierżawionymi gruntami uległ – w odniesieniu do sytuacji z 2010, kiedy współpraca umowna stron została przewrócona i kontynuowana - tego rodzaju zmianom, które w świetle umowy stron uprawniały powoda do złożenia w dniu 10 grudnia 2012 oświadczenia o jej rozwiązaniu.

W ocenie Sądu odwoławczego przedstawiona przez Sąd Okręgowy argumentacja odnośnie podniesionych przez powoda w piśmie z 10 grudnia 2012 zarzutów, co do zwrócenia się przez Spółkę (...) do Burmistrza Ł. o zwrot podatku akcyzowego oraz do AMiRR o dopłaty bezpośrednie, zwłaszcza w kontekście pozostawiania tych działań Spółki (...) w sprzeczności z jej umowami z pozwaną i bezspornego zaprzestania w związku z tym współpracy pomiędzy pozwaną a Spółką (...), pozostają w sferze mieszczącej się w granicach zasad wiedzy i doświadczenia życiowego, a w konsekwencji uprawnia do przyjęcia że wolą umów pomiędzy pozwaną i Spółką (...), nie pozostawało wykluczone umową dzierżawy stron tego procesu, przekazanie dzierżawionych przez pozwaną gruntów spółce (...), tylko zorganizowanie przez pozwaną zgodnego z umową dzierżawy racjonalnego i właściwego zagospodarowania dzierżawionych gruntów, z jednoczesnym zabezpieczeniem uzyskania przez Spółkę (...) zwrotu od pozwanej zainwestowanych – m. in. - w spłatę zadłużenia pozwanej wobec powódki zaległości.

Chybiony okazał się też zarzut naruszenia art. 231 kpc w związku z art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i błędne ustalenie za udowodnioną okoliczność, że pozwana w okresie od 10 stycznia 2013 do 2 lipca 2014 posiadała tytuł prawny do władania nieruchomością w postaci umowy dzierżawy, tj. iż strona powodowa nie dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy kierując oświadczenie datowane na 10 grudnia 2012, pomimo, iż z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika wprost, iż wypowiedzenie zostało dokonane skutecznie, a przesłanki na których zostało oparte zostały wykazane w toku postępowania.

Wbrew treści zarzutu w realiach tej sprawy nie zostały ustalone takie fakty, z których można by wyprowadzić wniosek o skuteczności rozwiązania przez powódkę umowy dzierżawy stron zgodnie z oświadczeniem z 10 grudnia 2012.

Jak już wskazano, powołując się na argumentację Sądu Okręgowego w tym zakresie oraz dowody osobowe przeprowadzone przez Sąd orzekający w pierwszej instancji w tej sprawie, w zestawieniu z dowodami z dokumentów, w tym w szczególności z treścią umowy stron oraz umów zawartych pomiędzy pozwaną, a Spółką (...), nie sposób uznać, aby zaistniała podstawa, która w świetle oświadczenia powódki zawartego w piśmie z 10 grudnia 2012 miałyby wyczerpywać przesłankę z §17 ust. 3 umowy stron oddania bez zgody wydzierżawiającego nieruchomości innym osobom.

Podstawy takiej nie może też stanowić – eksponowane w apelacji - zezwolenie przez pozwaną S. S. (2) na nieodpłatne korzystanie z budynków znajdujących się na działce (...). W pierwszej kolejności z tego powodu, że fakt ten nie stanowił przyczyny rozwiązania przez powódkę umowy stron w dniu 10 grudnia 2012.

Niezależnie zaś od tej kwestii, nie sposób nie dostrzec, że powódka o korzystaniu przez S. S. (2) z tej działki wiedziała, co najmniej od 15 listopada 2010, kiedy to pozwana odpowiadając na pismo strony powodowej z 20 października 2010, cofając oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, dziękując za zrozumienie, zwróciła jednak uwagę, że po przejściu umowy dzierżawy okazało się, że działka nr (...) błędnie została włączona do jej dzierżawy i nie jest w jej użytkowaniu, że jest to działka zabudowana, a budynki na środkach trwałych są na stanie S. S. (1), dzierżawcy gospodarstwa (...) i zwróciła się o wyłączenie tej działki z jej dzierżawy. Pozwana jeszcze kilkakrotnie zwracała się do powódki z prośbą o wyłączenie tej działki z umowy stron. Zważywszy zatem, że dla powódki fakt korzystania z tej części nieruchomości przez S. S. (1) nigdy – również w czasie składania pozwanej oświadczenia z 10 grudnia 2012 – nie stanowił podstawy do rozwiązania umowy, próba naprowadzenia przez nią obecnie, że to ta

okoliczność legła u podstaw złożenia przez nią oświadczenia o rozwiązaniu umowy stron, z uwagi na oddania bez zgody wdzierżawiającego nieruchomości innym osobom, pozostaje kontrfaktyczna, a tym samym nie może wywołać oczekiwanych przez powoda skutków prawnych.

Brak jest również podstaw aby uznać, że do rozwiązania umowy stron doszło wskutek uchybienia przez pozwaną postanowieniom § 5 ust. 2 pkt 5 umowy dzierżawy. Zgodnie z tym postanowieniem umownym, dzierżawca jest zobowiązany do przedstawienia – na wezwanie wdzierżawiającego – informacji o stanie finansowo – majątkowym – wraz z aktualnym zaświadczeniem o wywiązywaniu się ze zobowiązań publiczno- prawnych w terminie 21 dni od wezwania. W myśl natomiast § 17 ust. 3 umowy – wdzierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym – m. in. – wówczas gdy dzierżawca nie wykona tego obowiązku.

Zgodnie z treścią oświadczenia z 10 grudnia 2012 o rozwiązaniu umowy, wdzierżawiający wezwał pozwaną do przekazania informacji dotyczącej jej sytuacji finansowo – majątkowej. Powód podał też, że pozwana przesłała jemu oświadczenia o swojej dobrej kondycji finansowej, pozwalającej na kontynuowanie dzierżawy. Zdaniem powódki jednak brak „jakichkolwiek dowodów” na tę okoliczność, a nawet „uprawdopodobnienia jej” – stanowił o niedopełnieniu przez pozwaną obowiązku z §5 ust. 2 pkt 2 umowy stron.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowiska tego nie można uznać za zasadne. Z przytoczonego postanowienia §5 ust. 2 pkt 2 umowy stron wynikało uprawnienie powódki do wezwania pozwanej do przedstawienia informacji o sytuacji finansowo – majątkowej wraz z aktualnym zaświadczeniem o wywiązywaniu się ze zobowiązań publiczno- prawnych. Skoro powódka – jak sama podaje w piśmie z 10 grudnia 2012 - skorzystała z tego uprawnienia jedynie w zakresie wezwania pozwanej do złożenia informacji o stanie finansowo – majątkowym, to nie może wyciągać wobec powódki negatywnych skutków, w sytuacji kiedy powódka informacje taką przekazała, ale nie poparła jej „jakimikolwiek dowodami”, a nawet „jej nie uprawdopodobnia”. Nieznie od powyższego dostrzec należy, że powódka nie artykułowała, aby pozwana w czasie składania przez powódkę oświadczenie w piśmie z 10 grudnia 2012 o rozwiązaniu umowy pozostawała w złej kondycji finansowej.

Nie sposób też uznać zasadności zarzutu apelacji naruszenia art. 233 § 1 kpc w powiązaniu z art. 328 § 2 kpc. Powód podał, że wyrok został wydany z uchybieniem tym unormowaniom poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie jako podstawy wyroku twierdzenia, że Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku - w sprawie sygn. akt II Ca 567/15 uznał, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy w oparciu o oświadczenie z 10 grudnia 2012, w sytuacji gdy ów Sąd nie wypowiedział się na ten temat, a wskazał jedynie, że Sąd Rejonowy w Gryficach VI Zamiejskowy Wydział w Ł. w sprawie sygn. akt VI C 452/13 zbędnie badał, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy, albowiem w dacie orzekania przez ten Sąd, gdyby nawet ANR - poprzedniczka prawna KOWR- nie wypowiedziała umowy, to i tak umowa dzierżawy nie obowiązywałaby, albowiem wygasłaby z uwagi na upływ czasu.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że w ocenie Sądu odwoławczego nie doszło do naruszenia art. 328 §2 kpc. Zgodnie z tym unormowaniem, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Jak wskazał przy tym Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 czerwca 2009 roku (sygnatura akt I UK 21/09, LEX nr 515699), powołanie się w skardze kasacyjnej na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 kpc jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę kasacyjną. Podobnie w wyroku z dnia 4 marca 2009 roku (sygnatura akt II PK 210/08, LEX nr 523527) Sąd ten wskazał, że zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 kpc zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie. Rozwijając tę myśl Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia

2008 roku (sygnatura akt I PK 96/08, LEX nr 529754) dodał, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej wyjątkowo wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli kasacyjnej zaskarżonego orzeczenia. Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 kpc może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 3 października 2008 roku (sygnatura akt II PK 48/08, LEX nr 513006).

Takich uchybień w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny nie stwierdził. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd orzekający w pierwszej instancji przedstawił zarówno ocenę dowodów przeprowadzonych w tej sprawie, jak też ustalenia faktyczne poczynione na ich podstawie i w sposób prawidłowy zaprezentował przeprowadzony proces subsumcji. Zarówno motywy faktyczne, jak i prawne stanowiące podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia przedstawione zostały wyczerpująco i w jasny sposób, co pozwala na ich weryfikację w ramach wywołanej apelacją powoda kontroli instancyjnej.

Fakt, że strona powodowa zajmuje odmienne stanowisko, odnośnie zakresu związania w tym procesie wyrokami sądów w postępowaniu VI GC 452/13 prowadzonym przed Sądem Rejonowym w Gryficach VI Zamiejscowy Wydział w Ł., a następnie kontynuowanym w drugiej instancji w sprawie II Ca 567/15 przed Sądem Okręgowy w Szczecinie, z całą pewnością nie stanowi o naruszeniu przez Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pierwszej instancji o uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 kpc.

Dodać też należy, że na kanwie tej kwestii strona skarżąca wyartykułowała też zarzut naruszenia art. 244 kpc w związku z art. 365 §1 kpc poprzez pominięcie domniemania, wynikającego z treści prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach VI Zamiejscowy Wydział w Ł., z którego – według powoda - wynika wprost, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwala ustalić, że wypowiedzenie umowy dzierżawy łączącej powódkę z pozwaną - z 10 grudnia 2012 zostało dokonane skutecznie.

Zrzut ten również jest bezzasadny. Zgodnie z przepisem art. 365 § 1 kpc orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Stan związania orzeczeniem wydanym w innych sprawach wynikający z art. 365 § 1 kpc odnosi się zatem do sentencji prawomocnego orzeczenia. Uzasadnienie natomiast służy tylko interpretacji – o ile nie wynika to z sentencji – co do zakresu tego związania. W tym przypadku analiza prawomocnych rozstrzygnięć wydanych we przywołanych postępowaniach VI GC 452/13 i II Ca 567/15 wskazuje na związanie sądu – m. in. w niniejszym postępowaniu – faktem, że na dzień wydawania wyroków we ww. sprawach pozwana nie dysponowała skutecznym wobec powoda – wykonującego obowiązki właścicielskie - tytułem do władania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot tamtego sporu, wobec faktu, że łącząca strony umowa z 1 czerwca 2004, wygasła z dniem 2 lipca 2014, z uwagi na upływ terminu, na który została zawarta. Wbrew stanowisku strony apelującej fakt, że Sąd pierwszej instancji dopatrył się skuteczności wypowiedzenia przez powódkę umowy stron na podstawie oświadczenia z 10 grudnia 2012, pozostaje poza zakresem związania z art. 365 § 1 kpc. Stanowi jedynie ocenę zebranego w tamtej sprawie materiału dowodowego i to w kwestiach – jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji wydanego w sprawie II Ca 567/15 - bezprzedmiotowych w tej sprawie. Uznanie natomiast, że to stanowisko Sądu pierwszej instancji w sprawie VI GC 452/13 korzysta z mocy przydanej dokumentom urzędowym w myśl przepisu art. 244 § 1 kpc, pozostaje w sprzeczności z zasadą bezpośredniości w procesie cywilnym.

Podkreślić należy, że w tej sprawie powód wywodząc korzystne dla siebie skutki prawne z oświadczenia z 10 grudnia 2010 nie wykazał, aby przywołane w nim na potwierdzenie zasadności rozwiązania umowy stron okoliczności, w świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, dawały podstawy do przyjęcia, że oświadczenie to, wywołało objęty wolą powoda skutek.

Zważywszy zatem, że w okresie od 10 stycznia 2013 do 1 lipca 2014 nie została spełniona konieczna przesłanka powstania roszczenia z art. 39b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.) – bezumownego korzystanie z nieruchomości wchodzących

w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, wyrok w zaskarżonej przez powódkę części uznać należało za prawidłowy.

W tym stanie rzeczy już tylko dla porządku stwierdzić należy, że jako zasadne faktycznie i jurydycznie ocenić należy stanowisko Sądu orzekającego w pierwszej instancji, w myśl którego wykazanie przez powoda w tym procesie zaistnienia formalnych podstaw do rozwiązania przez powódkę umowy dzierżawy stron, nie doprowadziłoby do uwzględnienia powództwa również za okres objęty apelacją, z tej przyczyny, że skorzystanie przez powódkę z prawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy w przedstawionych w sprawie realiach – w szczególności – w sytuacji posiadanej przez powódkę wiedzy, co do stanu majątku i możliwości finansowych pozwanej przed nawiązaniem przez nią współpracy ze Spółką (...), spłaty całego zadłużenia pozwanej i jej współdzierżawcy wobec powódki przez spółkę (...) oraz powstałych w związku z tym zobowiązań pozwanej wobec tej Spółki, możliwych do spłaty tylko dzięki nawiązanej przez pozwaną ze Spółką tą relacji gospodarczej, jednocześnie bez uszczerbku w wykonaniu przez pozwaną umowy dzierżawa wobec powódki, dodatkowo pod koniec obowiązywania tej umowy - stanowiłoby nadużycie przez powódkę prawa. Skorzystanie z możliwości wypowiedzenia tej umowy w trybie przyjętym przez powódkę stanowiłoby bowiem naruszenie zasady lojalności wobec kontrahenta i to ekonomicznie słabszego oraz zasady uczciwości kupieckiej. Dostrzec należy przyzwolenie przez powódkę – przy świadomości powódki niemożności spłaty zadłużenia przez pozwaną bez wejścia w relacje gospodarcze z podmiotem posiadającym odpowiednie środki - na włączenie przez pozwaną do współpracy podmiotu, który umożliwił spłatę nie tylko jej długu, ale również długu współdzierżawcy, w sytuacji kiedy skuteczność egzekucja z emerytury pozwanej tego długu oraz od nieznanego z miejsca pobytu drugiego współdzierżawcy nie rokowała pozytywnie.

Nie można zgodzić się z powódką, że następczy fakt niewydania przez powódkę gruntu, po próbie sprzecznego z zasadami współżycia społecznego rozwiązania umowy, mógłby dyskwalifikować możliwość pozwanej powołania się na nie korzystanie działania powódki z ochrony prawa w oparciu o zaistnienie przesłanek z art. 5 kc. Dodać też należy, że wcześniej powódka dwukrotnie podejmowała próby rozwiązywania umowy stron i ostatecznie uznawała je za nie wywołujące skutków, jako niezgodne z prawem.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez powoda w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedziona w sprawie apelacja została oddalona jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd drugiej instancji orzekł zgodnie z jego wynikiem, w oparciu o art. 98 §1 i § 3 i § 4 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc, z uwzględnieniem przepisów art. 109 § 2 kpc oraz § 4 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t.: Dz.U. z 2018, poz.265) oraz § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1667).

SSA Halina Zarzeczna SSA Małgorzata Gawinek SSA Tomasz Żelazowski