

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach**

**oddalił powództwo o wydanie nieruchomości skierowane przez K. K. (1) przeciwko P. K. (pkt 1) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł w ramach zwrotu kosztów zastępstwa procesu (pkt 2).**

**Wskazane orzeczenie miało za podstawę poniższe ustalenia faktyczne:**

Działki gruntu nr (...) znajdujące się w miejscowości Z. stanowią własność K. K. (1). Na terenie tej nieruchomości funkcjonuje gospodarstwo rolne, a jego prowadzeniem od 2009 r. zajmuje się R. K.. Z kolei powódka na własne nazwisko ma zarejestrowaną działalność gospodarczą obejmującą sprzedaż pasz dla bydła. W związku z prowadzeniem gospodarstwa zostały wzięte kredyty bankowe, a pozyskane tą drogą środki pieniężne przeznaczono na nakłady i inwestycje.

Dnia 29 grudnia 2009 r. K. K. (1) (wyzierżawiająca) i R. K. (dzierżawca) zawarli transakcję określoną mianem umowy dzierżawy. Na mocy tej umowy wydzierżawiająca oddała dzierżawcy w użytkowanie działki nr (...) na okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz budynki znajdujące się na działce (...). Oprócz tego wydzierżawiająca udzieliła zgody na inwestycje związane z tymi budynkami i realizowane w programie (...) 2007 – 2013 oraz zobowiązała się do opłacania podatku gruntowego i pobierania dopłat obszarowych. Pod złożoną w (...) Oddziale Regionalnym (...) umową zamieszczono pełen podpis R. K. i własnoręczną parafkę K. K. (1).

Rzeczona umowa została aneksowana w dniu 23 stycznia 2012 r., co polegało na doprecyzowaniu przedmiotu dzierżawy odnośnie wielkości gruntów oraz ilości i rodzaju budynków. Podobnie jak i poprzednio umowa trafiła do właściwego (...) oddziału (...), przy czym tym razem widniały na niej własnoręczne podpisy stron.

W dniu 20 lipca 2012 r., w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007 – 2013, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W. zawarła z R. K. umowę o przyznaniu pomocy. W zamian za wypłatę kwoty 300.000 zł beneficjent zobowiązał się do spełnienia warunków określonych w programie oraz do realizacji szczegółowo opisanej operacji, w wyniku której nastąpi modernizacja parku maszynowego poprzez zakup maszyn i urządzeń w celu efektywnego wykonywania prac w gospodarstwie. Na podstawie umowy na beneficjencie przez okres 5 lat spoczywały określone obowiązki polegające na osiągnięciu i zachowaniu celu operacji, nieprzenoszeniu prawa własności lub posiadania nabytych dóbr, wybudowanych, wyremontowanych w połączeniu z modernizacją budynków lub budowli na które została przyznana i wypłacona pomoc oraz ich niewykorzystywaniu w sposób niezgodny z przeznaczeniem i celem operacji z wyłączeniem stosowania czasowego przenoszenia własności na zabezpieczenie wiarygodności jako formy zabezpieczeń kredytów/pożyczek udzielanych na realizację operacji. W treści umowy zastrzeżono rygor wypowiedzenia umowy oraz konieczność zwrotu środków aktualizujące się w razie niespełnienia powyższych warunków. Część zobowiązań wiązała beneficjenta do 20 lipca 2017 r., a część do 21 stycznia 2019 r.

Kolejna umowa (użyczenie i dzierżawa) została podpisana przez K. K. (1) i R. K. w dniu 21 lipca 2014 r. Stosunek dzierżawny obejmował działki nr (...) o powierzchni 7,34 ha w Z., działkę nr (...) o powierzchni 2,84 ha w H., działki nr (...) o powierzchni 2,25 ha w Z., działki nr (...) o powierzchni 4,07 ha w S. oraz działki nr (...) o powierzchni 5,68 ha w Z.. Natomiast przedmiotem użyczenia był sprzęt rolniczy do produkcji rolnej. Opisane wyżej składniki K. K. (1) udostępniła R. K. na okres 30 lat, co było podyktowane wymogi stawianymi przez bank odnośnie przyznania kredytu. Na umowie figurowały własnoręczne podpisy stron.

Strony rozstały się w czerwcu 2014 r., a obecnie są w trakcie procedury rozwodowej. R. K. jest zobowiązany do łożenia na rzecz dwójki małoletnich dzieci łącznej kwoty 2.200 zł miesięcznie. Ponadto przeciwko pozwanemu toczy się postępowanie karne o znęcanie się nad żoną w okresie od 2012 r. do 2014 r.

Dnia 17 marca 2015 r. powódka wystosowała do pozwanego pismo zawierające wypowiedzenie umowy dzierżawy działek położonych w Z. będących jej majątkiem odrębnym z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia. Z kolei w piśmie z dnia 16 lutego 2016 r. K. K. (1) zażądała od R. K. zwrotu działek (...) w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Obie przesyłki dotarły do adresata odpowiednio w dniach 19 marca 2015 r. i 25 lutego 2016 r. W udzielonej dnia 24 marca 2016 r. odpowiedzi pozwany odmówił wydania nieruchomości wskazując, że nie upłynął czas dzierżawy określony w umowie, a umowa ta nie może być rozwiązana przez wypowiedzenie.

R. K. ponosi koszty związane z prowadzeniem przedmiotowego gospodarstwa rolnego oraz nadal pobiera też dopłaty. (...) odmówiła K. K. (1) udostępnienia danych o dopłatach bezpośrednich do gospodarstwa rolnego w Z. 34.

W sferze merytorycznej doszło do oddalenia powództwo, z uwagi na brak przesłanek warunkujących wydanie nieruchomości. Na tym gruncie Sąd I instancji nie podzielił mianowicie zapatrywań powódki co do pozorności zawartych umów oraz jej działania pod przymusem i naciskiem ze strony pozwanego, wywierającego nad nią presję zwłaszcza drogą znęcania. W rezultacie Sąd przyjął, iż łączące strony więzi prawne należy analizować poprzez pryzmat dzierżawy, a nie użyczenia jak sugerowała to powódka. Jednocześnie Sąd dostrzegł, iż strony nie łączyła klasyczna umowy dzierżawy, bowiem w istocie chodziło o zbliżony stosunek prawny. Zgodnie z umową powódka oddała pozwanemu grunt do użytkowania i pobierania pożytków, nie zastrzegając na swoją rzecz czynszu oraz przyjmując zobowiązanie pozwanego do ponoszenia podatków związanych z własnością tej nieruchomości. Tym samym do tak skonstruowanej umowy nienazwanej ze względu na podobieństwo celu gospodarczego, z mocy art. 708 k.c. odpowiednie zastosowanie miały przepisy dotyczące dzierżawy. Omawiając to unormowanie Sąd przypomniał, iż reguluje ono typ stosunku prawnego, na podstawie którego właściciel gruntu decyduje się na ich oddanie innym osobom, zwalniając się jedynie od ponoszenia ciężarów publicznych, zwany beczynszowym użytkowaniem, którego nie można zakwalifikować jako użyczenia, lecz należy do niego stosować odpowiednio przepisy o dzierżawie. Odwołując się do poglądów judykatury Sąd stwierdził, iż umowa zawarta na czas oznaczony, do której z mocy art. 708 k.c. mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące dzierżawy, nie może być rozwiązana przez wypowiedzenie w trybie art. 704 k.c. Ponadto przeszkodą ku temu było jeszcze jedno odesłanie do przepisów o najmie zawarte w art. 694 k.c. Z tego podwójnego odesłania wynikało więc ewidentnie, że w przypadku umów zawartych na czas oznaczony niedopuszczalne jest ich rozwiązanie przez wypowiedzenie. Dopiero po zakończeniu okresu trwania umowy biorący rzecz ma ją oddać według przepisów o wykonaniu dzierżawy – art. 705 k.c. Z powyższych przyczyn Sąd doszedł do przekonania, iż dokonane przez powódkę wypowiedzenie przedmiotowej umowy nie miało mocy prawnej, nie rodząc żadnych wymiernych skutków. W ocenie Sądu strony pomimo nieprawidłowego tytułowania zawieranych umów doskonale wiedziały jaki efekt chcą dzięki przedmiotowym umowom osiągnąć. Mianowicie aż do momentu skonfliktowania małżonkowie K. dobrze porozumiewali się w kwestiach biznesowych. Wyrazem tego było powierzenie R. K. prowadzenia gospodarstwa rolnego, podczas gdy jego żona skupiała się na własnej działalności gospodarczej związanej ze sprzedażą pasz dla bydła. Zdaniem Sądu kolejne umowy dobrze służyły stronom, albowiem dzięki nim oraz pozyskiwanym dopłatom i dotacjom, jak również pobranym kredytom możliwym był rozwój gospodarstwa rolnego. Tego typu sytuacja była więc korzystna dla obu stron, ponieważ w ten sposób rosły też ich wspólne dochody. Natomiast powódka zmieniła swój punkt widzenia następczo, kwestionując walory przedmiotowych umów dopiero wówczas gdy małżeństwo stron zaczęło się rozpadać. Biorąc pod uwagę opisaną postawę powódki Sąd nie dał wiary jej zeznaniom w takim zakresie, w jakim przeczyła ona wspólnym intencjom związanym z zawieraniem umowami. Na koniec Sąd nie dopatrywał się w zgromadzonym materiale dowodowym żadnych sygnałów wskazujących na to, że powódka zawierała umowy w obawie przed mężem. Wedle Sądu wystarczającym dowodem w tej materii nie mogło być w szczególności niezakończony postępowań w przedmiocie ewentualnego znęcania się pozwanego nad powódką w okresie od 2012 r. do 2014 r. W zakresie kosztów procesu zastosowanie znalazł art. 98 § 1 k.p.c., czego odzwierciedleniem stało się zasądzenie od przegranej powódki na rzecz wygranego pozwanego kwoty 2.417 zł

Zapadły wyrok w całości zaskarżyła apelacją K. K. (1), podnosząc w ramach zarzutów:

**1)** sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez pominięcie, że w datach podejmowanych działań strony były małżeństwem, a nie osobami obcymi, a tym samym ich stosunku

wewnętrzne, oraz relacje, w tym podejmowane czynności muszą być oceniane z uwzględnieniem tej istotnej okoliczności;

**2)** naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 §1 k.p.c. poprzez danie wiary wyjaśnieniom pozwanego i oparcie na nich rozstrzygnięcia w sytuacji, w której rozważenie tych wyjaśnień w całokształcie okoliczności, w tym znanego sądowi urzędowo prawa, takie danie wiary wykluczało i nakazywało danie wiary powódce, co skutkowało wadliwością ustaleń faktycznych z naruszeniem art. 316 k.p.c., co w szczególności przejawiało się:

- ustaleniem, że w 2009 roku prowadzeniem gospodarstwa rolnego zajął się R. K., w sytuacji gdy powódka konsekwentnie i zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 18 grudnia 2003 r. o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności podnosiła, iż nie było możliwe zarejestrowanie ich jako małżeństwa bowiem „w przypadku małżonków oraz podmiotów będących współposiadaczami gospodarstwa rolnego nadaje się jeden numer identyfikacyjny”; wprawdzie powódka, pozostając w związku małżeńskim i prowadząc wspólne gospodarstwo domowe wyraziła zgodę na nadanie numeru na męża, ale nie oznaczało to jakiegokolwiek rozdziału wspólności majątkowej w tej sferze;

- uchylenie się od ustalenia, że umowa „dzierżawy” zawarta dnia 29 grudnia 2009 r. była wspólną akcją małżonków dla uzyskania rejestracji w (...) producenta i gospodarstwa rolnego, bowiem zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 przywołanej ustawy dla wpisu do rejestracji producentów i uzyskania numeru identyfikacyjnego konieczne było zameldowanie na terenie tego powiatowego oddziału (...), a budynki gospodarcze i budynek mieszkalny był tylko na nieruchomości stanowiącej własność powódki; zaś zgodnie z art. 11 ustawy producent podlega wpisowi do ewidencji producentów na podstawie wniosku złożonego do kierownika biura powiatowego Agencji właściwego ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę wnioskodawcy; co więcej w aspekcie art. 9A ustawy musiały być w gospodarstwie budynki bowiem system identyfikacji zawiera dane z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej na podstawie przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego, w związku z czym okoliczność ta uzasadniała aneks, w którym de facto dodano dwa budynki gospodarcze;

- uchyleniem się od ustalenia, że stan jaki powstał w wyniku pierwotnej rejestracji nie mógł ulec zmianie bowiem zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy jednocześnie wpisem do ewidencji producentów nadaje się numer identyfikacyjny, który jest niepowtarzalny i nie przechodzi na następcę prawnego;

- wadliwym ustaleniem, iż umowa pomiędzy małżonkami przewidywała jakiegokolwiek płatności od pozwanego na rzecz powódki, w sytuacji gdy wspólnie prowadzone gospodarstwo przynosiło dochód, a także z tytułu jego prowadzenia były przyznawane dopłaty bezpośrednie i dotacje w wysokości co najmniej kilkadziesiąt razy przenoszące wysokość podatku rolnego, a prawidłowa wykładnia prawa zalicza te środki do majątku przypadającego obojgu małżonkom, a tym samym sąd z nieznanego powodu, przyjął, że w tej konstrukcji powódka sama będzie sobie płacić za „dzierżawę” i taki był zgodny zamiar stron, a taka umowa spełnia wymogi prawem przewidziane

wobec czego prawidłowa ocena materiału dowodowego winna prowadzić w ramach prawidłowego dania wiary do ustalenia, że małżonkowie podjęli działania celem uzyskania rejestracji w (...), która była możliwa tylko na jednego z nich oraz, że małżonkowie prowadzili gospodarstwo rolne zaewidencjonowane na pozwanego;

**3)** naruszenie prawa materialnego w drodze wadliwego zastosowania następujących przepisów:

**a)** art. 32 k.r.o. w wyniku pominięcia, że dotacje i dopłaty do gospodarstwa rolnego nie przypadają też powódce ergo płatność podatków z tych środków nie pochodzi co najmniej w połowie od powódki;

**b)** art. 708 k.c. poprzez przyjęcie, iż relacje pomiędzy małżonkami w ramach których dla osiągnięcia konkretnych celów podpisują oni różne dokumenty można i należy bezkrytycznie traktować jak relacje pomiędzy obcymi osobami, a w konsekwencji wyprowadzać stosowanie tego przepisu w oderwaniu od specyfiki łączących strony więzi faktycznych i prawnych;

c) art. 708 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż powódka nie mogła wypowiedzieć umowy, która nota bene oznaczyła zgodnie z jej realną treścią jako umowę użyczenia.

Dodatkowo z ostrożności został jeszcze zgłoszony zarzut rażącego naruszenia zasad współżycia społecznego, w wyniku pominięcia przez sąd lub choćby przytoczenia w stanie faktycznym, że przeciwko pozwanemu toczy się postępowanie karne o czyn z art. 207 k.k. obejmujący okres pozornej czynności, a także postępowanie o rozwód z wnioskiem o jego wyłączną winę, a pozwany nakłaniał powódkę i do podpisania rzeczonyj umowy i do sporządzenia darowizny domu mieszkalnego na jego rzecz w czasie gdy już był związany z inną osobą i działał z oczywistym zamiarem pozbawienia powódki należnego jej majątku.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku drogą uwzględnienia powództwa w całości i nakazanie pozwanemu wydania spornej nieruchomości. oprócz tego apelantka zwróciła się o przyznanie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany ustosunkował się do apelacji na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019 r., żądając jej oddalenia oraz przyznania zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

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

Apelacja jest w pełni zasadna, dlatego też skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Oceniając w pierwszej kolejności podniesiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia prawa procesowego Sąd odwoławczy przyznaje, że prawidłowość ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy w istocie nasuwa uzasadnione zastrzeżenia. Rację ma skarżąca, że Sąd ten naruszył art. 233 § 1 k.p.c., oceniając dowody w sposób dowolny, a nie swobodny, co w konsekwencji doprowadziło do błędnych wniosków orzeczniczych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. może być uznany za usprawiedliwiony tylko wtedy, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone mimo, że nie zostały one w ogóle lub dostatecznie potwierdzone lub gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy (tak też SN w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX nr 53136 i w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, opubl. baza prawna LEX nr 56906).

W rozpoznawanej sprawie zgodzić należy się ze skarżącą, że wątpliwości budzą przede wszystkim dokonane przez Sąd I instancji ustalenia zmierzające do kwalifikacji prawnej zawartych przez strony umów oraz przyjęcia ważności czynności prawnych dokonanych pomiędzy małżonkami K., mocą których doszło do oddania przez powódkę w użytkowanie pozwanego działek gruntu nr (...), stanowiących własność powódki. Na tej płaszczyźnie zaznaczenia wymaga, iż zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem nieważność czynności prawnej – niezależnie od zarzutu strony – powinna być brana przez sąd pod rozwagę z urzędu jako przesłanka rozstrzygnięcia, przy uwzględnieniu stanu faktycznego przedstawionego przez strony (por. uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, opubl. OSNC Nr 4/2006 poz. 63, postanowienie SN z dnia 19 grudnia 1984 r., III CRN 183/84, opubl. baza prawna LEX nr 8663 i wyrok SN z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 142/10, opubl. baza prawna LEX nr 737290). Uwzględnienie nieważności czynności prawnej jest stosowaniem prawa materialnego, czyli wykonywaniem przez sąd konstytucyjnej funkcji wymiaru sprawiedliwości. Podkreśla się jednak, że stosowanie przez sąd prawa materialnego odnosi się 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 (por. wyrok SN z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 142/10, opubl. baza prawna LEX nr 737290). Przy takim ujęciu wada oświadczenia woli w postaci pozorności jest okolicznością faktyczną i jako taka podlega ustaleniu (zob. wyrok SN z dnia 4 stycznia 2008 r., I UK 223/07). Strona która powołuje się na taką okoliczność, zobowiązana jest ją udowodnić. Co ważne pozorność czynności prawnej może być dowodzona

wszystkimi środkami dowodowymi (zeznaniem świadków, przesłuchaniem stron itp.) także wówczas, gdy czynność pozorna została stwierdzona dokumentem, a także między uczestnikami tej czynności. Zasada ta, wyrażona jeszcze w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1954 r., I CO 22/54, publ. OSNCK 1955, nr 1, poz. 1, potwierdzona została na gruncie obecnie obowiązujących kodeksów: cywilnego i postępowania cywilnego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66, opubl. OSNC Nr 2/1967 poz. 22 i dotychczas nie została zakwestionowana. Choć sam fakt sporządzenia dokumentu umowy przez jej strony i jej podpisania był jasny i oczywisty, to jednak zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi tylko dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Jednocześnie art. 247 § 1 k.p.c. wprowadza zakaz przeprowadzenia dowodów z zeznań świadków i przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentów obejmujących oświadczenie woli stron czynności prawnej, co do których przepisy prawa materialnego wymagają formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Z samej istoty wady pozorności wynika jednak, że rzeczywiste intencje stron nie zostały ujawnione w treści umowy pozornej. Zakaz badania przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu nie oznacza zakazu badania ważności samej czynności, w tym okoliczności, które – jak wady oświadczenia woli – pozostają poza osnową dokumentu. Pozorność nie mieści się więc w dyspozycji art. 247 k.p.c., a tym samym może być dowodzona wszelkimi środkami (tak też Janas, Aleksandra. Art. 83. w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125). Wolters Kluwer Polska, 2018).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy uznać należy, że ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest wybiórcza i wewnętrznie sprzeczna. Sąd ten odmówił bowiem wiarygodności zeznaniom powódki zauważając, że mija się ona z prawdą oraz interpretując poszczególne okoliczności w korzystny dla siebie sposób. Tymczasem identycznie postępował też pozwany, co akurat nie wzbudziło żadnych najmniejszych zastrzeżeń ze strony sądu. W efekcie Sąd dał prymat wersji pozwanego, podczas gdy twierdzenia powódki, jakkolwiek subiektywne i nacechowane emocjonalnym podejściem, były wyjątkowo dobrze umotywowane. Mianowicie powódka szeroko naświetliła bogate i złożone tło sprawy, nad czym jednak Sąd nie pochylił się wystarczająco, kwitując skrótowo i lakonicznie przytoczoną w tym zakresie argumentację. Na tej płaszczyźnie zgodzić się trzeba ze skarżącą, iż kluczowe znaczenie dla właściwego osądu sprawy miało to, iż w datach zawieranych umów strony były małżeństwem, wobec czego ich czynności i działania oraz wzajemne relacje i stosunki były determinowane przez ten szczególny węzeł prawny. Przede wszystkim całokształt okoliczności sprawy oraz postawa procesowa powódki, wbrew odmiennemu przekonaniu Sądu I instancji, dawały wyraźne podstawy do przyjęcia za prawdziwe jej twierdzeń o sporządzeniu umowy dzierżawy jedynie na potrzeby uzyskania dopłat i dotacji pomocowych ze strony Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Jak słusznie podnosi skarżąca, powyższe wskazuje na pozorność zawartej umowy zatytułowanej mianem dzierżawy.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Główną cechą czynności pozornej jest brak zamiaru wywołania skutków prawnych, jakie łączą się z oświadczeniem określonej treści. Zachodzi wtedy świadoma, z góry założona sprzeczność między złożonym oświadczeniem, a realnym zgodnym zamiarem obu stron czynności prawnej. Aby ustalić, że dana czynność dotknięta jest pozornością niezbędne jest wykazanie, że zachodzi sprzeczność między tym, co strony deklarują na zewnątrz, a tym, do czego w rzeczywistości dążą. Rozbieżność ta powinna dotyczyć treści samej czynności prawnej, co będzie występowało, gdy strony zmiernają do wywołania wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości w ich sferze prawnej nic się nie zmienia lub też zmiana następuje, ale ma charakter inny niż wynikałoby to z treści złożonych oświadczeń. Przy czym nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadza (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 1998 roku, II CKN 816/97, opubl. baza prawna LEX Nr 56813). Zgoda drugiej strony czynności prawnej na jej pozorność musi być wyrażona najpóźniej w chwili jej dokonywania. Pozorność oświadczenia woli w świetle art. 83 § 1 k.c. jest to zatem symulacja, która musi się składać z dwóch elementów. Po pierwsze, strony, które dokonują takiej czynności prawnej, próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych objętych treścią ich oświadczeń woli. Po drugie, musi między stronami istnieć tajne, niedostępne osobom

trzecim porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych (akt konfidencji); innymi słowy, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub że zamiar ten jest inny niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach. Na pozorność muszą się składać oba te elementy łącznie (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 31 sierpnia 2016 r., III AUa 243/16 opubl. baza prawna LEX nr 2123027). Inaczej rzecz ujmując celem tego działania jest, jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2004 r. (III CK 456/02, opubl. baza prawna Legalis nr 68095) „upozorowanie woli stron na zewnątrz i wytworzenie przeświadczenia dla określonego kręgu (otoczenia), nie wyłączając organów władzy publicznej, że czynność o określonej treści została skutecznie dokonana”. Konsekwencją takiego działania jest uznanie takiego oświadczenia za nieważne, pozbawione cechy konstytutywności. Osoba składająca oświadczenie woli dla pozoru nie chce, aby powstały takie skutki prawne, jakie normalnie prawo łączy z tego typu oświadczeniem, ponieważ nie chce w ogóle wywoływać żadnych skutków (pozorność czysta) albo chce wywołać inne te, które wynikałyby ze złożonego przez nią oświadczenia woli (pozorność kwalifikowana). Czynność prawna pozorna jest dotknięta nieważnością bezwzględnie i nie wywołuje żadnych skutków prawnych od początku (ex tunc).

Jak już było to sygnalizowane zgromadzone w sprawie materiały dowodowe ewidentnie przemawiały za ustaleniem, że strony umowy porozumiały się w celu innego, aniżeli wynika to z zawartej umów, uregulowania ich sfery prawnej. Gwoli przypomnienia dzierżawa jest umową konsensualną wzajemną, w której wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz. Zatem konieczną cechą dzierżawy jest odpłatność, a czynsz dzierżawny może być oznaczony nie tylko w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, ale też w ułamkowej części pożytków, niekoniecznie pochodzących z dzierżawionej rzeczy (art. 693 § 2 k.c.). Tymczasem przedmiotowa umowa nie zastrzegła jakiegokolwiek płatności od pozwanego na rzecz powódki. Z kolei literalne brzmienie umowy oraz treść aneksu wskazywałyby, że stronom chodziło raczej o zawarcie na czas oznaczony umowy tzw. „bezczynszowego użytkowania” gruntu w rozumieniu art. 708 k.c. Na tym też spostrzeżeniu opierał się cały tok rozumowania Sądu Rejonowego, który opowiedział się za tym właśnie rozwiązaniem. Przedstawione w tej materii stanowisko nie może się jednak ostać z racji jego błędności. Mianowicie szeroki kontekst sytuacyjny świadczy o tym, że strony zamierzały wspólnie prowadzić gospodarstwo rolne. Oczywiście zakres ich osobistego zaangażowania mógł być zróżnicowany, z przewagą nawet po stronie pozwanego, jednakże to samo przez się nie oznaczało rezygnacji powódki z uczestnictwa w tych działaniach. Wręcz przeciwnie powódka chciała zachować kontrolę nad składnikami własnego majątku, tworzącymi rzeczne gospodarstwo. W żadnej mierze nie da się zaś powiedzieć, że przekazanie działek pozwanemu było nakierowane na pozbycie się tych wartościowych składników majątku przez powódkę. Istniejące wówczas realia i uwarunkowania zmusiły wręcz strony do takiego, a nie innego ukształtowania ich relacji. Głównym celem czasowego udostępnienia gruntu pozwanemu było to, aby jako osoba prowadząca gospodarstwo rolne, mógł uzyskać określone preferencje i profity ze strony (...), dysponującej funduszami w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich. Warto przy tym odnotować, że w świetle treści art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 18 grudnia 2003 r. o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności (Dz.U. Nr 10 z 2004 r. poz. 76) małżonkowie powinni otrzymywać jeden numer identyfikacyjny, niezależnie od tego czy współposiadają lub wspólnie prowadzą gospodarstwo, czy też nie. Ustawodawca nie zróżnicował bowiem sytuacji małżonków, którzy wspólnie prowadzą gospodarstwo rolne z tymi małżonkami, którzy posiadają odrębne gospodarstwa rolne niezwiązane ze sobą funkcjonalnie, organizacyjnie, ekonomicznie. Rozstrzygającym w tej materii jest fakt pozostawania w związku małżeńskiego. Przepis art. 12 ust. 4 ustawy o krajowym systemie ewidencji nie odwołuje się w swojej regulacji do stosunków majątkowych istniejących między małżonkami. Przedstawione zapatrywanie ma niezwykle silne umocowanie w orzecznictwie sądów administracyjnych, gdzie podkreśla się niepowtarzalność numeru identyfikacyjnego (wpis do ewidencji producentów) wyrażającą się tym, że nadanie jednego numeru identyfikacyjnego nie oznacza, iż małżonek, który wyraził pisemną zgodę na nadanie numeru identyfikacyjnego drugiemu z małżonków, może posługiwać się numerem identyfikującym drugiego małżonka. Nadanie jednego numeru oznacza, iż w przypadku, gdy małżonkowie są współposiadaczami gospodarstwa rolnego nie mogą uzyskać odrębnych numerów identyfikacyjnych, które mogą być nadawane w przypadku samodzielnych odrębnych gospodarstw rolnych stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 14 czerwca 2017 r., (...) SA/Wa 863/16 i wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 20 stycznia 2015 r., (...) SA/Bd (...)). Jeszcze dobitniej wypowiedział się na ten temat Naczelny

Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30 maja 2014 r., (...) 463/13, podkreślając że ustawodawca przy stanowieniu przepisów o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności dopuścił się szeregu błędów polegających na potencjalnym wykluczeniu niektórych kategorii producentów z ubiegania się o płatności. Wystarczającym wytłumaczeniem dla takiego sposobu legislacji nie może zaś być nadrzędny cel wprowadzenia wymogu posiadania numeru identyfikacyjnego, jakim jest możliwość skutecznej kontroli przyznawania płatności poszczególnym rolnikom do określonych gruntów, gdyż bardziej pożądanym ze społecznego punktu widzenia jest to, aby wspomniany wymóg mógł być realnie spełniony przez jak największą liczbę kategorii producentów rolnych. Ze względu na tak skonstruowane przepisy małżonkowie K. musieli dokonać wyboru osoby prowadzącej gospodarstwo czyli równocześnie przyszłego beneficjenta dopłat. Wreszcie dość istotnym było to, że gwarancje uzyskania dopłat dla gospodarstwa rolnego dawały w sumie tylko pewne, trwałe i stabilne stosunki prawnie – gospodarcze, w ramach których odbywało się funkcjonowanie zainteresowanego tym wsparciem producenta rolnego. Sam pozwany przyznawał, że umowa z 2014 r. kontynuowała wcześniejsze ustalenia (k.101), a składając wniosek do Agencji podali działki na których ma być prowadzone gospodarstwo rolne. To z przesłuchania pozwanego wynika, że małżonkowie wspólnie ustalili, że na siedlisku na działce (...) stworzą bazę tego gospodarstwa (k.102). Twierdzenia powódki, że umowa z 2014 r. została sporządzona na potrzeby uzyskania kredytu związanego z prowadzonym gospodarstwem rolnym w pełni korelują z dowodem z przesłuchania stron. Nie było zatem rzeczywistą intencją stron oddanie przedmiotowej działki pozwanemu do wyłącznego używania i pobierania pożytków w rozumieniu art. 708 kc.

Reasumując, umowa z 2014 r. jako umowa pozorna nie wywołuje zatem skutków prawnych i nie daje pozwanemu skutecznej podstawy do władania. Natomiast na skutek rozpadu małżeństwa stron, powódka w zasadzie została pozbawiona możliwości korzystania z jej własności. Żądanie powódki znajdowało podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Dokładnie rzecz biorąc powódka była legitymowana jako właścicielka do skierowania przeciwko osobie nieuprawnionej roszczeń z zakresu ochrony własności. Skoro więc pozwany drogą faktycznego zajmowania i użytkowania nieruchomości ingerował w cudzą własność i naruszał prawnie chronioną sferę praw K. K. (1), to zasadnie sięgnęła ona do unormowania zawartego w art. 222 § 1 k.c. i przewidzianego w nim roszczenia windykacyjnego, pozwalającego na domaganie się wydania rzeczy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w ten sposób, że uwzględnił zgłoszone żądanie, nakazując R. K. wydanie K. K. (1) nieruchomości położonej w miejscowości Z., obejmującej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Skierniewicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (**pkt I.1** wyroku).

Zmiana wyroku w zakresie roszczenia głównego skutkować musiała również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji (**pkt I.2** wyroku). Wobec wyniku postępowania zastosowanie musiał znaleźć art. 98 k.p.c., ale w odwrotnej niż wcześniej relacji, gdyż sprawę w całości przegrał pozwany. Tym samym wygranej powódce przysługiwała łącznie należność na poziomie 1.037 zł, na którą składały się opłata od pozwu – 300 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 720 zł + 17 zł. Stawka wynagrodzenia pełnomocnika wynikała z § 7 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł kierując się brzmieniem art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. W imieniu powódki występował fachowy pełnomocnik w osobie adwokata, dlatego też jedynymi realnymi wydatkami strony popierającej apelację były opłata od apelacji w kwocie 300 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł. Bazowa stawka wynagrodzenia przysługująca pełnomocnikowi została ustalona w oparciu § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 2 wskazanego wyżej rozporządzenia.