

Sygn. akt I C 2537/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: sekr. sąd. Aneta Fortuniak

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M. (1)**

przeciwko **D. K.**

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje D. K. wydanie M. M. (1) następujących nieruchomości:

a) położonej w obrębie Nr (...) J. składającej się z działek ewidencyjnych numer (...) o powierzchni 0,8404 ha i numer(...)o powierzchni 0,8061 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu, V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...),

b) położonej w obrębie Nr (...) B. K. składającej się z działek ewidencyjnych numer (...) o powierzchni 1,3476 ha, numer (...) o powierzchni 5,8168 ha, numer (...)o powierzchni 0,3451 ha, numer (...) o powierzchni 0,8503 ha, numer (...) o powierzchni 1,7696 ha, numer (...) o powierzchni 3,2707 ha, numer (...) o powierzchni 1,8638 ha, numer (...) o powierzchni 3,8394 ha, numer (...) o powierzchni 2,8714 ha, numer (...) o powierzchni 1,3448 ha, numer (...) o powierzchni 1,6949 ha, numer (...) o powierzchni 1,8949 ha, numer (...) o powierzchni 2,2935 ha, numer (...) o powierzchni 2,3583 ha, numer (...) o powierzchni 3,6595 ha, numer (...) o powierzchni 2,4102 ha, numer (...) o powierzchni 1,0605 ha, numer (...)o powierzchni 1,0686 ha, numer(...) o powierzchni 2,2065 ha i numer (...) o powierzchni 2,2851 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu, V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...);

1. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

2. zasądza od D. K. na rzecz M. M. (1) kwotę 377,00 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od D. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 900,00 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 2537/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 listopada 2015 r. M. M. (1) wniosła o nakazanie pozwanemu D. K. wydania następujących nieruchomości:

a) działek gruntu nr ew. (...) położonych w miejscowości J. gmina Z. o pow. 4,2152 ha, dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW (...);

b) działek gruntu nr ew.(...) położonych w miejscowości J. gmina Z. o pow. 1,6465 ha, dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW (...);

c) działek gruntu rolnego nr ew. (...) położonych w miejscowości K. gm. A., dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi KW (...) oraz działek gruntu rolnego nr ew. (...),(...) położonych w miejscowości K. gmina A., dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW (...) o łącznej pow. 41,2634 ha.

Powódka wniosła nadto o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że działki (...) zostały przekazane pozwanemu na podstawie umowy zawartej z powódką, a pozostałe działki, których późniejszym właścicielem stała się powódka, na podstawie ustnej umowy z A. K. – ojcem stron. Umowy te były umowami nienazwanymi i polegały na możliwości nieodpłatnego korzystania przez pozwanego z gruntów rolnych. Zostały one skutecznie wypowiedziane. Skoro zaś w umowach nie uregulowano sposobu zwrotu nieruchomości, to powinno to nastąpić na pierwsze wezwanie powódki.

(pozew – k. 2-5)

Postanowieniem z dnia 21 marca 2016 r. Sąd zwolnił powódkę z kosztów sądowych w niniejszej sprawie w całości.

(postanowienie – k. 34)

Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 26 kwietnia 2016 r.

(zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 70)

W odpowiedzi na pozew D. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu. Podniósł, że przysługuje mu uprawnienie do władania działkami nr ew. (...) na podstawie pisemnej umowy dzierżawy zawartej z powódką, a pozostałymi działkami – na podstawie ustnej umowy dzierżawy z 2009 r. zawartej z A. K.. Pozwany wskazał, że w umowie zawartej z A. K. czynsz dzierżawny został określony w wysokości dopłat uzyskiwanych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, tj. ok. 1.000 zł za ha (tj. ok. 42.000 zł rocznie). Podniósł, iż strony nie określiły czasu trwania tejże umowy dzierżawy, wobec czego, należy przyjąć, że została ona zawarta na czas nieoznaczony. Dodał, iż w rozmowie stron z lutego 2015 r. powódka wskazała jedynie, że chce ziemię uprawiać sama, co nie stanowiło wypowiedzenia wprost. W istocie dopiero wystąpienie z niniejszym powództwem stanowi wypowiedzenie umowy, wobec czego pozwanemu przysługuje uprawnienie do władania przedmiotowymi nieruchomościami do końca 2017 r., a w razie uznania oświadczenia powódki z lutego 2015 r. za wypowiedzenie umowy – do końca 2016 r. Natomiast umowa zawarta z powódką w dniu 1 lipca 2012 r. obowiązuje do 2018 r. Jest to również umowa dzierżawy, co do której strony ustnie ustaliły, że czynsz będzie w wysokości dopłat uzyskiwanych z ARiMR, tj. ok. 1.000 zł za ha (tj. ok. 5.000 zł rocznie). Skoro umowa ta została zawarta na czas określony, a nie przewidziano w niej żadnych przyczyn umożliwiających jej wypowiedzenie, to nie może zostać skutecznie wypowiedziana przed upływem czasu, na jaki została zawarta.

(odpowiedź na pozew – k. 35-42)

Na terminie zaprawy w dniu 15 marca 2017 r. pełnomocnik powódki poparł powództwo, a pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(protokół – k. 133)

W głosach do protokołu rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

(głosy do protokołu – k. 135-137, k. 141-143, k. 150-152)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. (1) i D. K. są rodzeństwem. Rodzice stron - A. K. i Z. K. byli właścicielami gospodarstwa rolnego składającej się m.in.

z działek gruntu nr ew. (...)położonych w miejscowości J. gmina Z.

o pow. 4,2152 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą

nr (...); nieruchomości położonej w miejscowości B. K. składającej się z działek nr ew.(...) dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości złożonej z działek gruntu rolnego nr ew. (...) położonych w miejscowości K. gmina A., dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) o łącznej pow. 41,2634 ha.

(bezsporne)

W rodzinie K. działkę nr ew. (...)w miejscowości B. K. nazywano zwyczajowo (...), działki nr ew.:(...)

to tzw. „prawa strona B.” o powierzchni ok. 24 ha, a działki nr ew.: (...) to tzw. „lewa strona B.” o powierzchni ok. 12 ha.

(bezsporne)

W dniu 9 grudnia 2002 r. M. M. (1) i jej mąż K. M. otrzymali

w prezencie ślubnym od rodziców powódki w drodze darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. J. rep. (...) do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej działki gruntu nr ew. (...)o pow. 2, (...) i nr ew. (...)

o pow. 1, (...) położone w miejscowości J., dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(bezsporne, nadto zeznania świadka Z. K. – k. 113v, odpis zwykły księgi wieczystej – k. 84-86, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wypisu z rejestru gruntów – k. 14)

Od tej daty powódka opłacała podatek od wskazanej nieruchomości i pobierała dopłaty unijne od tych działek w latach 2009-2014.

(przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v i k. 78 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 113 wyjaśnień informacyjnych

i k. 132 00:50:27-01:06:28, zeznania świadka S. K. – k. 118 00:23:30-00:31:51

i 00:46:19-00:56:04, informacja z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – k. 122-126)

W 2009 r. A. K. zezwolił synowi na uprawianie ziemi należącej

do rodziców stron oraz działek nr (...) należących do powódki i jej męża. M. M. (1) i K. M. godzili się na to.

(zeznania świadka Z. K. – k. 113v, zeznania świadka S. K. – k. 118 00:31:51-00:41:25, przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 131-133 00:50:27-01:06:28 i 01:24:28

-01:25:57 w zw. z k. 78 wyjaśnień informacyjnych)

D. K. orał, siał na tych nieruchomościach, płacił za obsługę maszyn i paliwo, kupował nawozy, obornik, środki ochrony roślin oraz zbierał plony.

(przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 78 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka S. K. – k.119 00:42:32-00:46:19)

Wnioski o przyznanie dopłat unijnych dla działek (...) za lata 2009-2014 składał A. K..

(przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 78 wyjaśnień informacyjnych i k. 132 00:50:27-01:06:28, zeznania świadka Z. K. – k. 113v, zeznania świadka S. K. – k. 118 00:23:30-00:31:51 i 00:46:19-00:56:04, informacja z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – k. 122-126)

Od 2010 r. A. K. i Z. K. nabywali od syna płody rolne potrzebne do prowadzonej przez nich hodowli trzody chlewnej.

(zeznania świadka Z. K. – k. 113v, przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v i k. 78 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 78 i k. 113 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka S. K. – k. 119 00:42:32-00:46:19 i 00:46:19-00:56:04, potwierdzenia przelewów – k. 48-52, k. 58-62)

W dniu 1 lipca 2012 r. M. M. (1) spisała z D. K. umowę zatytułowaną „umowa dzierżawy”. W treści umowy wskazano, że wydzierżawiający wydzierżawia dzierżawcy gruntu rolne położone we wsi J. gmina Z. o pow. 4,44 ha na okres 6 lat do 1 lipca 2018 r. W treści umowy nie wskazano, aby dzierżawca miał płacić wydzierżawiającemu czynsz.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy – k. 18-19)

Powyższa umowa została spisana na prośbę D. K. celem jej przedstawienia w banku, co umożliwiłoby uzyskanie przez pozwanego środków na dalsze uprawy. Nie zmieniała ona niczego w stanie faktycznym istniejącym od 2009 r.

(przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40-00:44:48 w zw. z k. 77v wyjaśnień informacyjnych, k. 131 00:44:48-00:49:41, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 78 wyjaśnień informacyjnych i k. 132-133 00:12:58-01:25:57)

Faktycznie umowa dotyczyła nieruchomości o pow. 4,2 ha i obejmowała działki nr(...)

(przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v wyjaśnień informacyjnych)

Latem-jesienią 2014 roku D. K. zaczął uprawy na dwóch działkach o nr ew. (...) należących do sąsiada W., a przylegających do ziemi rodziców stron. Sąsiad zaproponował A. K. zamianę i doszło do faktycznego wydania tej nieruchomości. A. K. przekazał wówczas tę ziemię w uprawę D. K..

(przesłuchanie powódki – k. 130 00:14:40-00:44:48, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 113 wyjaśnień informacyjnych i k. 131 00:50:27-01:06:28)

Wnioski o przyznanie dopłat unijnych dotyczących działek nr ew.(...)składał w latach 2009-2014 S. O., który wówczas uprawiał ziemię sąsiada.

(przesłuchanie powódki – k. 130 00:14:40-00:44:48, informacja z Agencji (...) i Modernizacji (...) k. 122-126)

13 października 2014 r. przypadały urodziny córki D. K..

Na spotkaniu rodzinnym z tej okazji obecna była powódka z mężem i dziećmi oraz matka stron. Ojciec stron w nich nie uczestniczył.

(przesłuchanie powódki – k. 130 00:14:40-00:44:48, zeznania świadka S. K.
– k. 119 00:42:32-00:46:19)

14 października 2014 r. pozwany z żoną i córką pojechali na obchody jej urodzin do teściowej pozwanego do W.. Byli tam dwa dni. Pozwany nie przyjechał w tym czasie do domu nawet na chwilę. Wrócili do domu 16 października 2014 r.

(przesłuchanie pozwanego – k. 132 01:06:28-01:12:58, zeznania świadka G. N.
– k. 117 00:05:04-00:17:43, zeznania świadka V. S. – k. 118 00:20:49-00:23:21, zeznania świadka S. K. – k. 119 00:42:32-00:46:19)

W dniu 15 stycznia 2015 r. M. M. (1) otrzymała od rodziców w drodze umowy darowizny sporządzonej przed notariuszem B. K. rep. A

nr (...) nieruchomości rolną położoną w miejscowości K. składającą się z działek

nr ew.: (...) o pow. 0,8503 ha, (...) o pow. 1,7696 ha, (...) o pow. 3,2707 ha, (...) o pow. 1,8638 ha,

(...) o pow. 3,8394 ha, (...) o pow. 2,8714 ha, (...) o pow. 1,3448 ha, (...) o pow. 1,6949 ha,

(...) o pow. 1,8949 ha, (...) o pow. 2,2935 ha, (...) o pow. 2,3583 ha, (...) o pow. 3,6595 ha,

(...) o pow. 2,4102 ha, (...) o pow. 1,0605 ha, (...) o pow. 1,0686 ha, (...) o pow. 2,2065 ha

i (...) o pow. 2,2851 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą

nr (...) oraz nieruchomości położoną w miejscowości K. składającą się

z działek nr ew. (...) o pow. 1,3476 ha, (...) o pow. 5,8168 ha, (...) o pow. 0,3451 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(bezsporne, nadto odpisy zwykle ksiąg wieczystych – k. 87-95, poświadczone za zgodność z oryginałem kopie wypisów z rejestru gruntów – k. 15-17, poświadczone za zgodność z oryginałem kopia wypisu aktu notarialnego – k. 14-25 załączonych akt I Co 2402/15)

D. K. był bardzo rozczarowany i zawiedziony przekazaniem całego gospodarstwa rolnego przez rodziców M. M. (1). Postanowił wyprowadzić się z domu rodzinnego.

(przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27-01:06:28, zeznania świadka Z. K.
– k. 113v, zeznania świadka G. N. – k. 117 00:15:54-00:17:43, zeznania świadka S. K. – k. 118 00:23:30-00:31:51)

W lutym 2015 r. strony podjęły negocjacje celem ustalenia dalszego sposobu korzystania przez pozwanego z nieruchomości przepisanej powódce przez rodziców. Na wstępie powódka poinformowała pozwanego, iż chce obrabiać tę ziemię sama celem zwiększenia rentowności hodowli świń. Powódka przedstawiła pozwanemu kilka rozwiązań do wyboru: po pierwsze, że pozwany wyda tę ziemię oraz wystawi jej rachunek za orkę i przygotowanie pola, a powódka zwróci mu poniesione z tego tytułu koszty, po drugie, że pozwany mógłby nadal obrabiać „prawą stronę B.”, a pozostałą ziemię obsieje powódka oraz po trzecie, że pozwany zwraca jej od razu całość i kończą współpracę. W rozmowie tej powódka poinformowała również pozwanego, że zamierza uregulować z sąsiadem kwestię zamiany działek, a pozwany odpowiedział, iż on chciałby je odkupić od tego sąsiada.

W rozmowie tej strony wspomniały również o należącym do powódki i jej męża polu w miejscowości J.. Pozwany podniósł, iż chciałby to uprawiać, gdyż już zasiał, a powódka odpowiedział, że wybór należy do niego.

(przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 78 i k. 112v wyjaśnień informacyjnych, płyta CD – k. 100)

W piśmie z dnia 21 lutego 2015 r. skierowanym przez D. K.

do M. M. (1) pozwany podniósł, iż informuje powódkę o swojej decyzji w sprawie uprawiania ziemi, którą otrzymała od ojca (41 ha) oraz dzierżawy ziemi należącej do powódki (4,44 ha). Wskazał, iż takich umów nie rozwiązuje się jednego dnia, tylko obowiązuje okres wypowiedzenia. Nadto wskazał wysokość nakładów poczynionych na 1 ha ziemi i zażądał ich zwrotu.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma z dnia 21 lutego 2015 r. – k. 20-21)

W odpowiedzi na powyższe pismo M. i K. M. w zakresie zawartej w dniu 1 lipca 2012 r. umowy dzierżawy gruntów rolnych położonych we wsi J. o pow. 4,44 ha wezwali D. K. do uregulowania podatku i innych danin publicznoprawnych od tej nieruchomości do dnia 30 marca 2015 r. pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Dodali, odnosząc się do umowy dzierżawy gruntów rolnych należących do A. K. (41 ha), obecnie stanowiących własność M. M. (1), że umowa ta została wypowiedzenia D. K. w formie ustnej w dniu 15 października 2014 r. przez A. K. w obecności świadków wobec odmowy przejęcia przez pozwanego oświadczenia na piśmie. Dodali, iż termin zdania przedmiotu dzierżawy upływa pozwanemu w dniu 15 października 2015 r., a do tego dnia jest on dzierżawcą przedmiotowego gruntu rolnego, wobec czego jego roszczenia o zwrot nakładów są bezpodstawne.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma z dnia 27 lutego 2015 r. – k. 24-25, k. 26-27 i k. 45-47)

W piśmie stanowiącym odpowiedź D. K. wskazał w pierwszej kolejności, iż nie zwracał M. M. (1) podatku rolnego, ponieważ w umowie ustnej ustalili, że ta osoba, która pobiera dopłaty z ARiMR, będzie regulowała ten podatek. Dodał, iż w przypadku gdyby miał zwrócić pozwanej podatek rolny, wnosi o nieskładanie przez nią wniosku do ARiMR o dopłaty od gruntów o powierzchni 4,44 ha, gdyż w tym roku i następnym on o nie wystąpi, a w przypadku zdublowania się wniosków dopłaty będą przysługiwały osobie, która faktycznie uprawia ziemię. Odnosząc się do wypowiedzenia umowy dzierżawy przez A. K. D. K. wskazał, iż nie przyjmuje daty 15 października 2015 r. jako zakończenia umowy, gdyż umowa ta była wypowiedziana dopiero w lutym 2015 r. i będzie obowiązywała do 31 grudnia 2016 r. Pozwany dodał w tym piśmie, iż posiada niezbite dowody na okoliczność wypowiedzenia mu tejże umowy w lutym 2015 r., a przypadku kwestionowania przez pozwaną terminu zakończenia umowy jako 31 grudnia 2016 r. zmuszony będzie skierować sprawę do sądu o ustalenie istnienia stosunku prawnego do 31 grudnia 2016 r.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma pozwanego – k. 22-23)

W piśmie z dnia 26 marca 2015 r. skierowanym do pozwanego pełnomocnik powódki wskazał, iż z pism pozwanego jak i okoliczności sprawy nie wynika, aby umowa dotycząca gruntów rolnych o pow. 41 ha była umową dzierżawy, lecz ma charakter zbliżony do zlecenia, bowiem A. K. zlecił D. K. prace na tym gruncie w zamian za korzystanie z ruchomości i nieruchomości A. K. oraz że z tego tytułu D. K. otrzymał część planów z tych gruntów. Dodał, iż umowa ta została pozwanemu wypowiedziana 15 października 2014 r. ze wskazaniem terminu wypowiedzenia na 15 października 2015 r.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma z 26 marca 2015 r. – k. 28)

Na mocy umowy zamiany z dnia 7 kwietnia 2015 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. K. rep. (...) M. M. (1) stała się właścicielką działek położonych w miejscowości J. nr ew. (...) o pow. 0,8404 ha i (...) o pow. 0,8061 ha, dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(bezsporne, nadto odpis zwykły księgi wieczystej – k. 81-83, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wypisu z rejestru gruntów – k. 13)

Po zawarciu umowy zamiany działki nr (...) nadal znajdowały się w posiadaniu D. K..

(bezsporne)

W 2015 r. wniosek o przyznanie dopłat co do działek nr ew. (...) i (...) złożył D. K..

(przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 113 wyjaśnień informacyjnych i k. 132 00:12:58-01:24:28, zeznania świadka S. K. – k. 119 00:46:19-00:56:04, informacja z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – k. 122-126)

W piśmie z 18 sierpnia 2015 r. skierowanym do pełnomocnika powódki pozwany wskazał, iż odmawia przyjęcia terminu rozwiązania umowy dzierżawy na wszystkie grunty z dniem 15 października 2015 r., bowiem w ocenie jego pełnomocnika może on uprawiać ziemię (41 ha) do końca 2016 r., a ziemię (4,44 ha) do końca 2018 r. oraz zobowiązał się do wydania powódce poszczególnych nieruchomości w tych terminach, a w przypadku uniemożliwienia mu uprawiania ziemi wystąpi on do sądu o ustalenie istnienia stosunku prawnego odpowiednio do końca 2016 r. i do końca 2018 r.

(kopia pisma z dnia 18 sierpnia 2015 r. – k. 29-30 załączonych akt I Co 2402/15)

W październiku 2015 r. M. M. (1) wystąpiła z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia jej roszczenia o wydanie spornych nieruchomości przed wytoczeniem powództwa. Postanowieniem z dnia 21 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu udzielił zabezpieczenia poprzez zakazanie D. K. jakichkolwiek prac na nieruchomościach opisanych w punkcie 1 c (pozwu). W uzasadnieniu zażalenia na to postanowienie D. K. wskazał, iż umowa dzierżawy tego gruntu rolnego została mu wypowiedziana w lutym 2015 r., a zatem wygaśnie 31 grudnia 2016 r. W odpowiedzi na zażalenie M. M. (1) podniosła, iż stosunek prawny łączący strony ma charakter użyczenia, tylko w pewnych elementach zbliżony do dzierżawy.

(wniosek – k. 3-5 załączonych akt I Co 2402/15, postanowienie z uzasadnieniem – k. 33-36 załączonych akt I Co 2402/15, zażalenie – k. 43-46 załączonych akt I Co 2402/15, odpowiedź na zażalenie – k. 65-66 załączonych akt I Co 2402/15, postanowienie z 5 lutego 2016 r. z uzasadnieniem – k. 75-78 załączonych akt I Co 2402/15)

Pomimo wydania przez Sąd postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia A. K. nadal uprawiał grunty objęte tym postanowieniem.

(przesłuchanie powódki – k. 129 00:14:40 w zw. z k. 77v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 78 i k. 112-113 wyjaśnień informacyjnych, k. 131 00:50:27-01:06:28, zeznania świadka S. K. – k. 118 00:31:51-00:41:25)

W 2016 r. wnioski o przyznanie dotacji co do działek nr ew. 177, 188, 176, 351, 3, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 30, 31, 32/1, 32/2, 33 i 34 składał D. K..

(przesłuchanie pozwanego – k. 131 00:50:27 w zw. z k. 113 wyjaśnień informacyjnych, k. 131-132 00:50:27-01:06:28 i k. 132 01:12:58-01:24:28, zeznania świadka S. K. – k. 119 00:46:19-00:56:04, informacja z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – k. 122-126)

M. M. (1) prowadzi gospodarstwo domowe z mężem i dwójką dzieci. Utrzymują się z wynagrodzenia za pracę męża powódki. Ich miesięczne dochody wynoszą ok. 2.500 zł, a stałe koszty utrzymania ok. 1.500 zł.

(przesłuchanie powódki – k. 130 00:14:40-00:44:48)

D. K. prowadzi gospodarstwo domowe z żoną i dzieckiem. Utrzymują się z wynajmu mieszkania w W., prowadzenia gospodarstwa rolnego i warsztatu mechanicznego oraz usług transportowych. Ich dochody wahają się od 2.000 złotych do 4.000 złotych miesięcznie, a koszty utrzymania to ok. 2.000 zł miesięcznie.

(przesłuchanie pozwanego – k. 132 00:50:27-01:06:28)

Przedmiotowy stan faktyczny został ustalony na podstawie zebranych dowodów, które Sąd uznał za wiarygodne.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, że w 2009 r. zostały mu przekazane przez ojca do uprawy działki (...) położone w J. oraz nieruchomości położona

w miejscowości K.. Powódka jak i matka stron przyznały, że przekazanie takie miało miejsce, a z potwierdzeń przelewów wynika, że od 2010 r. rodzice nabywali od D. K. płody rolne. Gdyby ojciec uprawiał rolę razem z pozwanym, jak twierdziła powódka w ramach gospodarstwa rodzinnego, nie musiałby płacić za płody rolne. Świadek Z. K. potwierdziła, że „już wcześniej” pozwany uprawiał działki za zgodą A. K.. Działki nr ew. (...)położone w miejscowości J. pozwany zaczął natomiast uprawiać za zgodą ojca w 2014 r., kiedy sąsiad zaproponował ojcu stron zamianę działek.

Sąd ocenił jako niewiarygodne twierdzenia powódki, że pozwany nie świadczył żadnego ekwiwalentu za korzystanie z przedmiotowych z przedmiotowych nieruchomości. Jest to sprzeczne nie tylko z zeznaniami pozwanego, ale przede wszystkim z pismem

z (...), z którego wynika, kto, w jakich latach, w zakresie których działek złożył wniosek

i w jakiej wysokości otrzymał dopłaty. Nieprzekonywująca jest argumentacja powódki, iż miała prawo do dopłat, ponieważ pomagała w gospodarstwie oraz że pozwany pobierał korzyści z ziemi, w ten sposób, że ja uprawiał i sprzedawał plony, a ona pobierał dopłaty.

Oceniając złożony przez pozwanego dowód z nagrania rozmowy pomiędzy stronami w lutym 2015 r. wskazać należało, iż powódka nie kwestionowała autentyczności tego nagrania, choć strony wywodziły z treści tej rozmowy różne skutki. Sąd uznał, że jest to wiarygodny dowód nie tylko na okoliczność wypowiedzenia umowy dzierżawy części gruntów objętych pozwem, ale również na inne okoliczności, takie jak pobieranie dopłat przez właścicieli ziemi podczas, gdy uprawiał je pozwany, o czym świadczą choćby słowa powódki, że musi spróbować z samodzielną uprawą, bo na razie jest tak, że ojciec brał dopłaty, pozwany obrabiał, a podatek rolny do zapłaty mama jej przyniosła, oraz słowa pozwanego, że do tej pory było tak, że ten kto bierze dopłaty, płaci podatek. Wobec treści przedmiotowego nagrania Sąd uznał za nieprzekonywujące twierdzenia pozwanego, iż myślał, że w lutym 2015 r. rozmawiają z powódką tylko o „lewej części B.”.

Oceniając zeznania świadka S. K. w zakresie tematów i skutków rozmowy stron z lutego 2015 r. Sąd zwrócił uwagę, iż pomimo, że nie była ona świadkiem tej rozmowy relacjonuje jej przebieg i to w sposób zbliżony ze stanowiskiem pozwanego będącego jej mężem. Świadek sformułował również wnioski dotyczące skutków tej rozmowy korzystne dla pozwanego. Podobnie Sąd ocenił jej zeznania w zakresie znaczenia pisemnej umowy dzierżawy z 2012 r.

Sąd nie dał wiary twierdzeniem powódki, jakoby w rozmowie z 15 października 2014 r. A. K. wypowiedział D. K. umowy dzierżawy. Stoi to

w oczywistej sprzeczności z zeznaniami świadków S. K., G. N.

i V. S., które zgodnie zeznały, iż tego dnia pozwanego w ogóle w miejscu zamieszkania, gdzie miało dojść do tej rozmowy, nie było. Z zeznań tychże świadków wynika nadto, że w tym czasie poza G. mógł również przebywać A. K.. Przy czym, Sąd oddalił wniosek powódki o przesłuchanie w charakterze świadka K. M. na okoliczność dokonania wypowiedzenia i chęci wręczenia wypowiedzenia

na piśmie, nieprzyjęcia tego pisemnego wypowiedzenia przez pozwanego oraz jego obecności w G. w dniu 15 października 2014 r., bowiem wniosek ten był spóźniony. Strona pozwana już w odpowiedzi na pozew zgłosiła świadków na okoliczność, iż nie mogło dojść do wypowiedzenia umowy w dniu 15 października 2014 r. Natomiast opieszałość strony powodowej w tym zakresie jest nieusprawiedliwiona, a dopuszczenie zawnioskowanego

na terminie rozprawy przeznaczonym na przesłuchanie stron dowodu spowodowałyby przedłużenie postępowania, gdyż wymagałyby odroczenia rozprawy. Ponadto, powódka nie potrafiła racjonalnie wytłumaczyć niezłożenia do akt sprawy rzekomego pisma, którego przyjęcia pozwany miał odmówić w dniu 15 października 2014 r., co miało doprowadzić

do ustnego wypowiedzenia przez ojca stron umowy dzierżawy, podczas gdy już do pozwu załączyła korespondencję stron z lutego-marca 2015 r.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Podstawą żądania powódki jest art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba

że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego także roszczeniem wydobywczym, jest przyznane właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności, dlatego określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi.

Bezspornie powódka jest właścicielką (wyłącznie lub z mężem w ramach wspólności ustawowej) wszystkich nieruchomości objętych niniejszym procesem, a pozwany nimi włada. Przy czym, pozwany, w stosunku do którego powódka skierowała roszczenie windykacyjne, bronił się zarzutem przysługiwania mu uprawnienia do władania jej nieruchomościami, czemu powódka zaprzeczała.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się więc do kilku kwestii, a mianowicie czy strony łączyła umowa dotycząca korzystania z poszczególnych nieruchomości, charakteru tych umów, a zwłaszcza czy były to umowy dzierżawy, użyczenia, zlecenia albo jeszcze inne, czy umowy te miały charakter terminowy czy nieterminowy, czy doszło w ogóle do ich wypowiedzenia, a jeżeli tak, jaki jest termin tego wypowiedzenia i czy już upłynął.

W zakresie nieruchomości opisanych w punkcie 1 c pozwu wskazać należało, iż strony łączyła umowa zawarta w 2009 r. ustnie pomiędzy ówczesnym właścicielem gruntu,

tj. A. K., a pozwanym, która to umowa zmieniła się w styczniu 2015 r. pod względem podmiotowym. Powódka otrzymując te nieruchomości w darowiźnie wstąpiła do istniejącego stosunku prawnego w miejsce darczyńcy.

W ocenie Sądu, była to umowa dzierżawy. Jak stanowi bowiem przepis art. 693 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz

do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Zdaniem Sądu, wszystkie essentialia negotii umowy dzierżawy istniały w omawianym stosunku prawnym łączącym strony. A. K. oddał D. K. tę ziemię do uprawy, a zatem

do używania, a sam zajął się hodowlą trzody chlewnej, na potrzeby której kupował zboże

od pozwanego, a zatem to pozwany pobierał z tej ziemi pożyczki. Strony umówiły się również na czynsz w wysokości dopłat z ARiMR, które zgodnie z ustawą z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (Dz.U. 2008/170/1051

z zm.) oraz Rozporządzenia Rady (WE) nr 73/2009 z dnia 19 stycznia 2009 r. (Dz.U. L 30/2) przysługiwałyby pozwanemu (dzierżawcy) jako faktycznie uprawiającemu rolę, a miał je pobierać ojciec stron (wydzierżawiający). Jak wynika z ustaleń Sądu, w okresie od 2009 r.

(tj. od kiedy wydzierżawił grunt pozwanemu) do 2014 r. (tj. do kiedy był jej właścicielem)

z wnioskami o przyznanie płatności dla przedmiotowych działek występował A. K. i on te dotacje pobierał. Choć od 2015 r. z wnioskami występował już D. K., to nie ma to znaczenia dla kwalifikacji prawnej omawianej umowy, choć

ewentualnie naraża pozwanego na roszczenia finansowe ze strony powódki o zapłatę zaległego czynszu dzierżawnego. Dodać należało, iż sama powódka traktowała tę umowę jako umowę dzierżawy (pismo z 27 lutego 2015 r.), a dopiero w późniejszych pismach sporządzanych przez jej pełnomocnika (pismo z 26 marca 2015 r., odpowiedź na zażalenie na postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia, pozew) próbowała ją kwalifikować bez przekonywującego uzasadnienia jako umowę użyczenia, użyczenia zbliżoną do dzierżawy, zlecenia, czy umowę nienazwaną.

Odnosząc się do kwestii czy doszło do wypowiedzenia omawianej umowy, wskazać należało, iż skoro rozmowa stron z lutego 2015 r. rozpoczęła się od stwierdzenia powódki, czy poinformowania przez nią pozwanego, że ojciec przepisał na nią całą ziemię, a ona postanowiła, że będzie to obrabiała sama, to rozmowa ta dotyczyła, zdaniem Sądu, uregulowania kwestii ziemi opisanej w punkcie 1 c pozwu, bowiem w styczniu 2015 r. rodzice darowali jej właśnie tę ziemię. Właścicielką działek z punktu 1 a była już

od kilkunastu lat, a własność działek z punktu 1 b nabyła dopiero 2 miesiące później. Przy czym, powódka przyznała, iż rozmowa ta na pewno dotyczyła (...) i (...), a nie potrafiła jednoznacznie odpowiedzieć na pytanie, czy dotyczyła także, jak to nazwała, „małej dzierżawy”, tj. dzierżawy gruntu o pow. 4,2 ha. Choć powódka przedstawiła pozwanemu kilka możliwych rozwiązań dotyczących tej ziemi, w tym że pozwany zwróci jej całość tej nieruchomości z rozliczeniem nakładów lub bez rozliczeń finansowych albo że będzie nadal uprawiał „prawą stronę B.”, Sąd przyjął, że podczas tej nagranej rozmowy stron wypowiedziana została umowa dzierżawy całej nieruchomości rolnej o pow. 41 ha,

tj. nieruchomości z punktu 1 c pozwu. Przyznał to bowiem pozwany pismem skierowanym do powódki z dnia 21 lutego 2015 r., a zatem bezpośrednio po w/w rozmowie. Wskazał w nim wprost, że umowa dotycząca nieruchomości otrzymanych przez powódkę od rodziców została mu wypowiedziana w lutym 2015 r. Również w odpowiedzi na zażalenie w sprawie

I Co 2402/15 pełnomocnik pozwanego podniósł, że umowa dzierżawy została wypowiedziana w lutym 2015 r.

Biorąc zatem pod uwagę regulację art. 704 k.c., zgodnie z którą w braku odmiennej umowy, jak w niniejszym przypadku, dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, termin wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntów z punktu 1 c pozwu upłynął z dniem 31 grudnia 2016 r.

Wobec powyższego pozwanemu nie przysługuje już skuteczne wobec powódki uprawnienie do władania nieruchomościami z punktu 1 c pozwu i należało nakazać pozwanemu ich wydanie powódcie.

W ocenie Sądu, pozwanego nigdy nie łączył z powódką żaden stosunek prawny w zakresie korzystania z działek nr ew. 176 i 351 opisanych w punkcie 1 b pozwu. Pozwany władał tymi działkami od jesieni 2014 r. za zgodą ojca stron, któremu sąsiad jako ówczesnemu właścicielowi gospodarstwa zaproponował dokonanie zamiany działek. Wówczas doszło do ich faktycznego wydania, choć formalnie umowa zamiany przed notariuszem nie została zawarta. Kiedy strony przeprowadziły rozmowę na temat korzystania przez pozwanego z ziemi przekazanej powódcie przez rodziców w lutym 2015 r. oraz kiedy korespondowały ze sobą w lutym i marcu 2015 r. powódka nie była jeszcze właścicielką tej nieruchomości, i poza poinformowaniem przez powódkę pozwanego w nagranej rozmowie, że ma zamiar uregulować z sąsiadem kwestie prawne dotyczące tych działek i odpowiedzią pozwanego, że sam chce to kupić, strony nie podejmowały tematu tej nieruchomości.

W szczególności nie pisały o tym w pismach z lutego i marca 2015 r., ale nawet w piśmie pozwanego z sierpnia 2015 r., kiedy powódka była już jej właścicielką. Zdaniem Sądu, skoro powódka nabyła własność tej nieruchomości w kwietniu 2015 r. w drodze umowy zamiany zawartej z sąsiadem, a w tym czasie pozwany władał nią na podstawie porozumienia z ojcem, a nie z tymże sąsiadem, to niezależnie jaki charakter miała ustna umowa pomiędzy A. K. i D. K., nie mogła ona wiązać M. M. (1) w związku z zamianą, w drodze której sąsiad przeniósł na nią prawo własności nieruchomości nieobciążonej przez niego jakimkolwiek prawem na rzecz pozwanego. Następnie pozwany nigdy nie uregulował z powódką kwestii korzystania przez niego z tej nieruchomości,

a w pozwie z dnia 23 listopada 2015 r., doręczonym pozwanemu w dniu 26 kwietnia 2016 r., zażądała ona wydania przez niego tejże nieruchomości. Na marginesie dodać należało, iż powódka nigdy nie wystąpiła z wnioskiem o dopłaty do działki nr (...) lub do działki nr (...), bowiem do 2014 r. czyniła to osoba trzecia, a od 2015 r. pozwany.

Skoro zatem pozwany włada przedmiotową nieruchomością bez tytułu prawnego, to nie mógł skutecznie obronić się przed roszczeniem windykacyjnym powódki w tym zakresie. W konsekwencji Sąd nakazał pozwanemu wydanie powódce nieruchomości z punktu 1 b pozwu.

Powództwo podlegało zaś oddaleniu w części dotyczącej wydania nieruchomości składającej się z działek nr ew. 177 i 188.

Bezspornie pozwany władał tą nieruchomością od 2009 r. na podstawie ustnej umowy zawartej z ojcem za aprobatą i z upoważnienia siostry i szwagra, będących już wówczas jej właścicielami. Analogicznie jak w przypadku nieruchomości opisanych w punkcie 1 c pozwu, nieruchomość z punktu 1 a pozwu była przedmiotem umowy dzierżawy z czynszem dzierżawnym w wysokości dopłat bezpośrednich dla rolników, które choć przysługiwały pozwanemu, pobierała w latach 2009-2014 powódka. Dopiero od 2015 r. pobiera je pozwany, choć jak deklaruje z zamiarem rozliczenia się z nich z powódką, co, jak wskazano już powyżej, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu, spisanie umowy dzierżawy w dniu 1 lipca 2012 r. dotyczącej działek nr (...) stanowiło czynność pozorną. Pozwany nie kwestionował, że przedmiotowa umowa została zawarta celem uzyskania przez niego kredytu. Przyznał, iż „później stała się umową prawną. Wynikało to z przepisania gospodarstwa na siostrę. (...). Umowę podpisaliśmy w 2012 r., żebym uzyskał kredyt, a w 2015 r., kiedy gospodarstwo zostało przepisane na siostrę, potraktowałem to jako umowę dzierżawy.”. Pozwany przyznał więc, że umowa ta została spisana tylko dla pozorów. Dodał również, iż nie zmieniła ona niczego

w dotychczasowym stosunku, na podstawie którego korzystał on z ziemi należącej do siostry i szwagra. Nadanie jej później innego znaczenia jednostronnie przez pozwanego w związku ze zmianą okoliczności faktycznych, w obliczu których poczuł się urażony i popadł

w konflikt z powódką, nie wpływa jednakże na zmianę jej kwalifikacji prawnej, inaczej - nie spowodowało jej ważności (art. 83 k.c.). Zdaniem Sądu, strony nadal łączyła ustna umowa dzierżawy na warunkach uzgodnionych w 2009 r., która była bezterminowa.

Przechodząc do kwestii, czy doszło do wypowiedzenia tej umowy, a jeżeli tak, to kiedy i ze skutkiem na jaką datę, wskazać należało, iż choć podczas nagranej rozmowy

z lutego 2015 r. temat korzystania przez pozwanego z tejże nieruchomości został poruszony, to nie sposób było przyjąć, że powódka wypowiedziała wówczas pozwanemu umowę dzierżawy, skoro sama tak nie uważała. Świadczy o tym pismo do pozwanego z 27 lutego 2015 r., w którym napisała z mężem, iż dopiero w przypadku nieuregulowania przez pozwanego podatku od działek położonych we wsi J. do 30 marca 2015 r. skorzystają z prawa wypowiedzenia „wiążącej nas umowy dzierżawy”, jak sami wprost tę umowę określili, bez zachowania terminów wypowiedzenia. W ocenie Sądu, żadne z pism skierowanych przez powódkę do pozwanego po 27 lutego 2015 r., a przed doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu, w tym wnioski o zabezpieczenie roszczenia o wydanie nieruchomości, nie stanowiły wypowiedzenia tej umowy. Zdaniem Sądu, do wypowiedzenia umowy dzierżawy nieruchomości opisanej w punkcie 1 a pozwu doszło dopiero w pozwie doręczonym pozwanemu w dniu 26 kwietnia 2016 r., zatem w świetle przepisu art. 704 k.c. okres wypowiedzenia upływa dopiero z dniem 31 grudnia 2017 r.

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo w zakresie nieruchomości opisanej w punkcie 1 a pozwu wobec przysługiwania jeszcze pozwanemu skutecznego wobec powódki prawa do władania tą nieruchomością.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. wobec tego, iż powództwo zostało oddalone w nieznacznej części (co do nieruchomości o powierzchni

ok. 4,2 ha, w stosunku do łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości objętych pozwem wynoszącej ponad 50 ha). Zatem Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 377 złotych, w tym wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 360 złotych (§ 9 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych..., t.j. Dz.U. 2013/490) i opłata skarbową

od pełnomocnictwa 17 złotych.

O zwrocie kosztów sądowych, których powódka nie miała obowiązku uiścić z uwagi na zwolnienie od kosztów sądowych w całości, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2016/623 z zm.) w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. nakazując pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 900 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu.