

Sygn. akt I C 52/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2015 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa R. G.

przeciwko P. P.

o wydanie nieruchomości

I powództwo oddala;

II zasądza od powódki R. G. na rzecz pozwanego P. P. kwotę 1217,00 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 52/15

UZASADNIENIE

Powódka R. G. wniosła o nakazanie pozwanemu P. P., aby wydał jej zabudowaną nieruchomość rolną położoną w miejscowości R., składającą się z działek oznaczonych numerami (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) oraz nieruchomość rolną położoną w miejscowości G., składającej się z działki oznaczonej numerem (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...), jak również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany P. P. wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

R. i Z. małż. G. na mocy umowy darowizny zawartej ze S. S. przed notariuszem A. P. (1) w dniu 19 września 2003 r. za Rep(...) stali się na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej właścicielami zabudowanego gospodarstwa rolnego, położonego w R. i G., gmina G., w skład którego wchodzi działki rolne oznaczone numerami ewidencyjnymi: (...) położone w obrębie (...) R. dla których w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) oraz działka rolna oznaczona numerem ewidencyjnym (...) położona w obrębie(...) G., dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta (...). Jedyne działka o numerze ewidencyjnym (...) w R. zabudowana jest jednorodzinny domem mieszkalnym, dwoma oborami i stodołą. Pozostałe działki przeznaczone są tylko do rolniczego użytkowania (akt notarialny Rep A (...) k. 6-7verte, wypis z rejestru gruntów k. 9-10verte).

Z. G. zmarł 19 czerwca 2011 r. Spadek po nim, wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym, nabyli na podstawie ustawy – żona R. G. oraz małoletnie dzieci – córka K. G. i syn J. G. po 1/3 części każde z nich, z tym, że dzieci z dobrodziejstwem inwentarza (odpis postanowienia k. 11).

P. P. od 2012 r. dzierżawił od R. G. grunty rolne objęte księgami wieczystymi KW (...) na mocy ustnej umowy (bezsporne).

W dniu 29 sierpnia 2014 r. R. G. zawarła z P. P. umowę dzierżawy gruntów rolnych oraz obory, położonych w miejscowościach - R., G. i O. Umowa została zawarta na okres 15 lat. Dzierżawca zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 10000,00 zł rocznie do końca września każdego roku obowiązywania umowy. W umowie (§ 3 ust. 2) zastrzeżono dzierżawcy prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień roku w którym doręczył wydzierżawiającej wypowiedzenie w formie pisemnej. Stosownie do § 7 umowy dzierżawcy nie wolno było oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego. Zgodnie zaś z § 10 umowy, strony w zakresie nie uregulowanym w umowie poddały się zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego (umowa dzierżawy k. 14-15).

P. P. prowadzi duże gospodarstwo rolne, w którym oprócz produkcji upraw rolnych, hoduje bydło opasowe. W pracach w gospodarstwie pomagają mu dorywczo sąsiedzi – A. M., M. G., W. Z. oraz brat R. P. (zeznania pozwanego P. P. k. 54, 73, zeznania świadków: K. L. k 56, E. P. k. 56, M. S. k. 56, W. Z. k. 58).

P. P. trzymał w dzierżawionym budynku gospodarczym – oborze swoje bydło, które często doglądał i oporządzał A. M.. A. M. informował R. G. i jej partnera R. L., że będzie pracował u P. P. w gospodarstwie (zeznania powódki R. G. k. 54, 72-73, zeznania pozwanego P. P. k. 54, 73,, zeznania świadków: K. L. k 56, E. P. k. 56, M. S. k. 56, M. G. k. 56-57, A. M. k. 57, M. P. k. 57, A. P. (2) k. 58, W. Z. k. 58, R. L. k. 72).

A. M. nie ma swojego gospodarstwo rolne, nie posiada żadnej ziemi w dzierżawie, jest bezrobotny bez prawa do zasiłku. Pracuje dorywczo u P. P. w zamian za pieniądze, które ten mu pożyczył (zeznania pozwanego P. P. k. 54, 73, zeznania świadków: E. P. k. 56, A. M. k. 57, M. P. k. 57, A. P. (2) k. 58).

W gospodarstwie rolnym (...) pomagają również na zasadzie wzajemności inny rolnicy: M. G., W. Z. oraz R. P. (zeznania pozwanego P. P. k. 54, 73, zeznania świadków: M. G. k. 56-57, A. M. k. 57, M. P. k. 57, R. P. k. 58, W. Z. k. 58).

Pismem z dnia 2 października 2014 r. R. G. wypowiedziała umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 29 sierpnia 2015 r., które doręczyła osobiście P. P. (wypowiedzenie umowy k. 12).

Pismem z dnia 9 stycznia 2015 r. R. G. wypowiedziała umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, które wysłała do P. P. za pośrednictwem poczty. W uzasadnieniu wskazała, iż powodem wypowiedzenia jest „permanentne użytkowanie dzierżawionej nieruchomości w sposób sprzeczny z zapisami łączącej strony umowy, polegające na poddzierżawianiu nieruchomości bez jej zgody A. M.” i zażądała jej wydania w terminie 3-dniowym, z jednoczesnym zebraniem przez dzierżawcę całego posiadanego tam inwentarza (wypowiedzenie umowy k. 13).

Partnerem życiowym R. G. od października 2013 r. jest R. L., z którym zamierza obecnie prowadzić wydzierżawione P. P. gospodarstwo rolne, bowiem oprócz renty po zmarłym mężu nie ma innych źródeł utrzymania (zeznania powódki R. G. k. 54, 72-73, zeznania świadków: E. P. k. 56, M. S. k. 56, A. P. (3) k. 57, R. L. k. 72).

P. P. obecnie nie trzyma w dzierżawionej oborze bydła. Na części dzierżawionych gruntów rolnych zasiał już poplon, zaś pozostałą część pozostawił do zasiewu kukurydzy (zeznania pozwanego P. P. k. 73).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych przez powódkę do akt sprawy dokumentów oraz zeznań storn, jak również zeznań wszystkich świadków.

Zebrane w sprawie dokumenty, jak również zeznania świadków i stron procesu są – w ocenie Sądu – wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała treści dokumentów, natomiast wszystkie zeznania powołanych przez strony

świadców wzajemnie ze sobą korespondowały i głównie dotyczyły okoliczności bezspornych w sprawie, jakim było zawarcie umowy dzierżawy, posiadanie przedmiotu dzierżawy przez pozwanego P. P. oraz pragnienia powódki R. G. i jej partnera R. L. rozpoczęcia prowadzenia gospodarstwa rolnego na wydzierżawionej pozwanemu nieruchomości.

Wyżej wskazany stan faktyczny w przeważającej części był bezsporny. Jedyne spór między stronami sprowadzał się do ustalenia czy pozwany P. P. poddzierżawiał dzierżawioną nieruchomość A. M. i w związku z tym czy powódka R. G. mogła skutecznie wypowiedzieć łączącą ją i pozwanego umowę dzierżawy. We wskazanym zakresie powódka R. G., poza własnymi twierdzeniami, nie przedłożyła na tę okoliczność skutecznych dowodów, bowiem żaden ze świadków, w tym powołanych na jej wniosek, nie wskazał, że istotnie pozwany P. P. poddzierżawiał A. M. grunt, a jedynie wskazali, że świadczył on pomoc przy obrządki zwierząt w gospodarstwie pozwanego. Ponadto sam A. M. wskazał, że nie ma gospodarstwa rolnego, nie pracuje, zaś trudni się dorywczo u pozwanego, by odpracować u niego dług. Zatem w tym zakresie powódka nie podolała ciężącemu na niej obowiązkowi, wynikającego z art. 6 kc, udowodnienia faktu, z którego wywodziła skutki prawne.

Sąd pominął zagadnienie niewątpliwego między stronami procesu sporu o sprzedaż ciągnika, jako nie mającego istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy zaważył co następuje:

Powództwo nie jest niezasadne, a zatem podlega oddaleniu. Podstawę roszczenia powódki R. G. stanowił art. 222 § 1 kc, 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.

Roszczenie windykacyjne (roszczenie wydobywcze, rei vindicatio) służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r. w sprawie II CRN 99/92).

Z treści powołanego wyżej artykułu wynika, że legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy. W sprawie niniejszej bezspornym jest, że powódka R. G. jest właścicielką nieruchomości położonych w R. i G..

Natomiast biernie legitymowanym w procesie windykacyjnym jest podmiot (osoba), która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Może to być posiadacz (samoistny lub zależny), jak też osoba władająca rzeczą w cudzym imieniu, czyli dzierżyciel. Między stronami niespornym był fakt, iż pozwany P. P. nadal jest w posiadaniu tych działek; na części zasiadł poplon, część pozostawił do zasiewu kukurydzy, natomiast w oborze obecnie nie trzyma bydła, gdyż są uszkodzone drzwi. Spór między stronami sprowadzał się wyłącznie do tego, czy pozwany jako dzierżawca nadal posiada skuteczne względem powódki – właścicielki uprawnienie do władania nieruchomością będącą przedmiotem niniejszego procesu.

Prawo pozwanego P. P. do władania nieruchomością powódki R. G. wynikało ze stosunku obligacyjnego jaki powstał między nimi w wyniku zawarcia w dniu 29 sierpnia 2014 r. umowy dzierżawy gruntów rolnych objętych księgami wieczystymi KW (...) oraz KW (...). Należały zatem zbadać, czy stosunek ten w dalszym ciągu wiąże strony.

Zgodnie z art. 693 § 1 kc, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Natomiast zgodnie z § 2 tego przepisu czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Funkcją dzierżawy, niezależnie od jej przedmiotu, jest zapewnienie możliwości czerpania pożytków z cudzej rzeczy (ewentualnie prawa). Każda rzecz (albo prawo), ze względu na swoją istotę, ma swoje własne społeczno-gospodarcze przeznaczenie, które ma znaczenie dla rozwoju innych funkcji dzierżawy (Komentarz do art. 693 kc, Grzegorz Kozieł,

w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, wyd. II, lex 2015 r.). Jeśli zaś chodzi o dzierżawę gruntów rolnych to jedną z jej głównych funkcji jest poprawa struktury obszarowej indywidualnego gospodarstwa rolnego, jak również powiększanie pożytków – płodów rolnych na rzecz dzierżawiącego gospodarza.

Przedmiotowa umowa dzierżawy została zawarta przez strony na czas określony, tj. na 15 lat. Dzierżawca zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 10000,00 zł rocznie do końca września każdego roku obowiązywania umowy oraz zobowiązał się, iż bez zgody wydzierżawiającej nie odda nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania. Strony z zakresie nie uregulowanym w umowie poddały się zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego.

Zawieranie umów dzierżawy na czas oznaczony (określony) uzasadniają niewątpliwie względy celowości i trwałości stosunku prawnego w warunkach prowadzenia gospodarki rolnej, której efekty (pożytki) powstają po latach (a nie w skali jednego roku dzierżawnego liczonego od września do czasu zbiorów w lipcu i sierpniu pożytków). Owe ściśle oznaczenie granic czasowych - zdaniem Sądu - ma dla stron umowy charakter gwarancyjny, to znaczy ma zapewnić stornom umowy pewność i trwałość tego stosunku prawnego. Oznaczenie przez strony terminu końcowego umowy pozwala im podejmować działania w zaufaniu, że wynikające z niej prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie, co stwarza im możliwości lepszej ochrony ważnych interesów osobistych, czy też gospodarczych.

Bez wątplenia każda ze stron przedmiotowej umowy dzierżawy w chwili jej zawierania chciała wynegocjować dla siebie jak najlepsze i najpewniejsze warunki – dzierżawca długi okres dzierżawy (15 lat), by mieć pewność używania rzeczy, na którą niewątpliwie poniesienie nakłady (nawozy, wzmacniacze gleby) i z której pobierać będzie pożytki, zaś wydzierżawiająca, pewność corocznego, dość wysokiego czynszu (10000,00 zł rocznie).

Właśnie ze względu na cel umowy dzierżawy zawartej na czas określony jakim – jak wskazano wyżej - jest zapewnienie trwałości stosunku prawnego i ochrony stron tej umowy, ustawodawca ograniczył możliwości wcześniejszego jej rozwiązania.

Zgodnie z art. 694 kc do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, z zachowaniem przepisów poniższych, tj. 695 i nast. kc. Natomiast zgodnie z art. 673 § 3 kc (zastosowanego w oparciu o wyżej cytowany przepis) jeżeli czas trwania dzierżawy jest oznaczony, zarówno wydzierżawiający, jak i dzierżawca mogą wypowiedzieć dzierżawę w wypadkach określonych w umowie.

Ustawodawca w art. 698 § 1 i 2 kc, ale także same strony w § 7 umowy dzierżawy, przyjęły, że taką szczególną sytuacją umożliwiającą wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy jest oddanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego. W wypadku naruszenia obowiązku wyrażenia zgody, wydzierżawiającemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Natomiast uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy przez wydzierżawiającego strony ustaliły w § 3 ust. 1 umowy, który stanowił, że przysługuje mu prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień roku, w którym doręczył wydzierżawiającemu wypowiedzenie w formie pisemnej.

Zatem, aby móc zastosować sankcję szczególną, polegającą na możliwości skorzystania przez wydzierżawiającego z uprawnienia do wypowiedzenia umowy z dzierżawcą - i to ze skutkiem natychmiastowym, musi zostać spełniona ustawowa (art. 698 kc), ale także umowna (§ 7 umowy) określona przesłanka, którą jest naruszenie zakazu poddzierżawiania przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, bez zgody wydzierżawiającego.

Powódka pismami z dnia 2 października 2014 r. oraz z dnia 9 stycznia 2015 r. wypowiedziała umowę dzierżawy wskazując, że nie akceptuje faktu poddzierżawiania nieruchomości przez dzierżawcę A. M. oraz wyznaczyła pozwanemu 3 - dniowy termin na jej wydanie. Zdaniem Sądu, twierdzenie to było całkowicie dowolne oraz pozbawione jakiegokolwiek podstawy faktycznej.

Z przepisów regulujących dzierżawę wynika, że poddzierżawa polega na tym, że dzierżawca nie korzysta sam z przedmiotu dzierżawy, ale oddaje rzecz do używania i pobierania pożytków innej osobie, w zamian za umówiony czynsz.

Z ustaleń faktycznych Sądu wynika natomiast, że powołana przesłanka naruszenia zakazu poddzierżawiania w niniejszej sprawie nie miała miejsca. Zdecydowanie większa część świadków, K. L., E. P., M. S., M. G., M. P., A. P. (2) i W. Z. wskazała bowiem, że A. M. był jedynie pracownikiem pozwanego P. P., który zajmował się oporządzeniem jego bydła, w tym bydła w dzierżawianej oborze, natomiast pozostali świadkowi tj. A. P. (3), nie zeznawała w ogóle na temat A. M., zaś partner powódki - świadek R. L. wskazał, że „widywał” A. M. oraz innych pracowników pozwanego na terenie wydzierżawianej nieruchomości, jak również podał, że A. M. przyszedł do niego i powódki i powiedział, że będzie pracował dla pozwanego. A. M. podkreślił, że nie posiada własnego gospodarstwa, ani żadnej ziemi w dzierżawie, jest bezrobotny bez prawa do zasiłku, a pracuje u pozwanego w zamian za pieniądze, które ten mu pożyczył.

Na podstawie zeznań świadków oraz zeznań pozwanego P. P. należy stwierdzić, iż jest on w posiadaniu znacznego gospodarstwa rolnego i korzysta w jego obrabianiu z pomocy innych osób. Umowa dzierżawy niewątpliwie jest oparta na zaufaniu do dzierżawcy, uzyskanym ze względu na jego pozycję społeczno - zawodową, czy też umiejętności gospodarowania, jednakże żadne przepisy regulujące tę materię nie wskazują, iż dzierżawca zobowiązany jest do stałego, osobistego używania przedmiotu dzierżawy, z wyłączeniem innych osób, tzw. „pomocników”, w przeciwieństwie do obowiązku wykonywania swojego prawa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki oraz nie zmienianiu przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgodny wydzierżawiającego (art. 696 kc). Zgodnie z zasadą swobody zawierania umów (inaczej – swobodą kontraktowania – art. 353¹ kc) podmioty stosunków cywilnoprawnych mogą nie tylko decydować o zawarciu umowy, ale także o tym z kim zawrą daną umowę oraz jaka będzie jej treść. Strony konstruując warunki przedmiotowej umowy dzierżawy, nie zastrzegły w jej postanowieniach, że dzierżawca winien osobiście oporządzać bydło w oborze powódki lub uprawiać zboże na dzierżawionych gruntach. Zatem, zdaniem Sądu – co jest w gospodarstwach rolnych rzeczą dość powszechną – pozwany mógł korzystać przy wykonywaniu prac rolnych na dzierżawionej nieruchomości z pomocy innych osób, którzy wykonywali te prace pod jego kierunkiem i nadzorem.

Podsumowując zatem część tych rozważań, bez wątpienia pracownicy P. P. pomagali mu uprawiać rolę oraz obrządzać bydło, natomiast sam dzierżawca był wyłącznym (w ścisłym tego słowa znaczeniu) użytkownikiem przedmiotu dzierżawy, z którego czerpał korzyści na własną rzecz. Bez wątpienia rozliczał się z pracownikami z tytułu świadczonej przez nich pracy, ale na podstawie innego stosunku prawnego niż ten będący przedmiotem rozważań. Zatem w żadnym wypadku nie można uznać, że pozwany poddzierżawiał przedmiot dzierżawy osobom trzecim.

Jako, że przedmiotowa umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, do jej wypowiedzenia zastosowanie mają powołane wyżej przepisy art. 694 kc w zw. z art. 673 § 3 kc, które stanowią, że zarówno wydzierżawiający, jak i dzierżawca mogą wypowiedzieć umowę dzierżawy w wypadkach w niej określonych.

Jak wynika z powyższego dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy dzierżawy determinowana jest istnieniem w jej treści określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie. Przepis co prawda nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie „wypadków” wypowiedzenia, przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie takich sytuacji w których może nastąpić wypowiedzenie umowy. Nie jest natomiast dopuszczalne wypowiedzenie umowy, jeżeli zastrzeżono w niej samą możliwość wypowiedzenia umowy, bez wskazania przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie (jak tutaj w § 3 ust. 2). Taka konstrukcja chroni zarówno istotę jak i naturę określonego stosunku prawnego. Zgodnie z art. 353¹ kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Zasada swobody umów nie posiada zatem charakteru absolutnego, ale doznaje szeregu wskazanych w tym przepisie ograniczeń. Umowa dzierżawy zawarta na czas określony poprzez odpowiednie zastosowanie przepisów o najmie, podlega bezwzględnie obowiązującym przepisom, co oznacza, że nie może być kształtowana w sposób z nim sprzeczny. Zatem strony (poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami) mogą dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak by zabezpieczały one ich interesy. Wnioskując zatem uznać należy, że nie jest dopuszczalne swobodne wypowiedzenie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, w przypadku gdy strony nie przewidziały wypadków dopuszczających taką możliwość (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 r. w sprawie I ACa 669/14).

Przedmiotowa umowa dzierżawy nie dopuszcza żadnych umownych, czyli ustalonych przez strony (oprócz powielonego zapisu wynikającego z art. 698 kc, którego de facto strony nie musiały zastrzegać w treści umowy, ponieważ przy spełnieniu przez dzierżawcę przesłanki w nim wskazanej, z mocy samego prawa wydzierżawiającemu przysługiwałoby uprawnienie do wypowiedzenia umowy w przypisanym trybie) wypadków oraz przyczyn, których spełnienie otwiera możliwość jej wypowiedzenia przez daną stronę. Zatem należy stwierdzić, że strony w jej treści zawęziły możliwości jej wypowiedzenia tylko do wypadków enumeratywnie wymienionych w przepisach tytułu XVII kodeksu cywilnego. Innymi słowy niedopuszczalnym jest jej wypowiedzenie w okresie jej obowiązywania, z przyczyn które nie są uregulowane przepisami kodeksu cywilnego oraz które nie wypełniają przesłanek danego przepisu zezwalającego na wypowiedzenie umowy.

Zatem fakt braku uregulowania w umowie wypadków, w których zaistnieje możliwość jej wcześniejszego jednostronnego rozwiązania pozbawia jakiegokolwiek mocy prawnej wystosowane przez powódkę R. G. pisma o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Wracając do rozważań dotyczących procesu windykacyjnego, którym jest niniejszy proces, to jednym ze sposobów obrony pozwanego w tym właśnie procesie, jest podniesienie tzw. „zarzutu hamującego”, czyli wykazanie, że przysługuje mu skuteczne wobec właściciela, uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine kc) wynikającego m.in. ze stosunku zobowiązaniowego, jakim jest przedmiotowa umowa dzierżawy.

Konkludując należy stwierdzić, że pozwany P. P. skutecznie podniósł „zarzut hamujący” i wykazał, że przysługuje mu uprawnienie do władania rzeczą – nieruchomościami objętymi księgami wieczystymi KW (...) oraz KW (...), których współwłaścicielką jest powódka R. G., na podstawie stosunku obligacyjnego łączącego strony, tj. umowy dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. Zatem z powodu braku spełnienia wszystkich przesłanek do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem, należało powództwo oddalić, o czym orzeczono w pkt I sentencji wyroku.

Na marginesie należało jeszcze wskazać, że każda ze stron przed powstaniem tak długotrwałego (długoletniego) stosunku prawnego jak niniejszy, swoją decyzję o zawarciu umowy winna przemyśleć i wziąć pod uwagę ewentualne możliwości zmiany swojej sytuacji życiowej.

Powódka R. G. przegrała proces w całości, w związku z tym, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc, zobowiązana była zwrócić stronie pozwanej całość kosztów poniesionych w niniejszej sprawie, które stanowiło wynagrodzenie pełnomocnika, w tym opłata skarbową od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 1217,00 zł, które zostały ustalone w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.