

Sygn. akt I ACa 274/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna (spr.) SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 31 stycznia 2017 roku, sygn. akt I C 89/16

### **I. zmienia zaskarżony wyrok:**

**1. w punkcie pierwszym tylko o tyle, że ustala termin wydania nieruchomości na dzień 11 kwietnia 2018r.;**

**2. w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.753 (sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy) złote tytułem kosztów procesu w tym kwotę 737 (siedemset trzydzieści siedem) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;**

### **II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 540 (pięćset czterdzieści) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Halina Zarzeczna Dariusz Rystał Edyta Buczkowska-Żuk

**Sygn. akt I A Ca 274/17**

# UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. Filia w K. w pozwie z dnia 22 lutego 2016r. domagała się nakazania pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wydania nieruchomości położonych w woj. (...), na terenie gminy D., obręb P. , oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) o łącznej powierzchni 467,24 ha, które stanowiły przedmiot dzierżawy nr (...). Wniosła również o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka poniosła, że w dniu 24 listopada 1995 r. pomiędzy pozwaną spółkę i Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa została zawarta umowa dzierżawy, której przedmiotem były nieruchomości opisane wyżej. Umowa została zawarta na okres 6 miesięcy, której termin był aneksowany do dnia 5 października 2015r. Po tej dacie umowa dzierżawy wygasła.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania . Wnosiła nadto o skierowanie sprawy do mediacji.

Pozwana wskazała, że z przyczyn leżących po stronie powódki nie dokonano zmian w umowie dzierżawy, bowiem powódka nie przedstawiła pozwanej propozycji zmiany umowy w formie pisemnych ustaleń o redukcji powierzchni użytków rolnych zgodnie z wymogami ustawowymi.

W piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2016 r. powódka nie wyraziła zgody na skierowanie sprawy do mediacji. Podtrzymała roszczenie o wydanie.

**Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 31 stycznia 2017 roku** nakazał pozwanej (...) spółce z o.o. w K., aby wydała w stanie wolnym od osób i rzeczy powódce Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. Filia w K., nieruchomości położone w woj. (...), na terenie gminy D., obręb P., stanowiące działki gruntu o numerach (...)o łącznej powierzchni 360,0809 ha, które stanowiły przedmiot umowy dzierżawy nr (...) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.233 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu , w tym kwoty 7.200 tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto na następujących ustaleniach faktycznych, z których wywiedziono:

w dniu 24 listopada 1995 r. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa i (...) spółką z o.o. w K. doszło do zawarcia umowy dzierżawy nr (...), na podstawie której pozwana otrzymała w dzierżawę nieruchomości rolne położone w Gminie D. o łącznej powierzchni 467,24 ha wraz z budynkami i budowlami, na okres 6 miesięcy poczynając od 5 października 1995r.

Ustalono też, że po uzyskaniu przez dzierżawcę ( pozwaną) zgody Ministra Przekształceń Własnościowych na dzierżawę, umowa automatycznie przedłużyła się na 20 lat licząc od daty uzyskania zezwolenia. Jednocześnie strony tej umowy przewidziały, że jeżeli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy – umowa przedłuży się na dalszy okres. Strony umowy przewidziały możliwość wyłączenia części przedmiotu umowy, nie więcej jednak niż 47 ha.

Po zawarciu umowy dzierżawy, w kolejnych latach, strony łącznie zawarły 11 aneksów, w tym ostatni w dniu 29 stycznia 2015r.. W aneksie nr (...), zawartym w dniu 15 października 2009r. strony nadto ustaliły, że umowa zostaje zawarta na 20 lat licząc od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, tj. od dnia 05 października 1995r. do 05 października 2015r. Jednocześnie ustaliły w § 3 umowy, iż jeśli którakolwiek ze stron najpóźniej na 3 miesiące przed upływem umowy wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia - umowę przedłuży się na dalsze 10 lat. , a wydzierżawiający po upływie każdych 10 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 25% , a dzierżawca wyraża na to zgodę. Zaś w § 17 ust 6 ustalono, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Z kolei w aneksie nr

(...), zawartym w dniu 19 listopada 2013r. strony przewidziały, że powierzchnia dzierżawionych gruntów wynosi 360,0809 ha, i obejmuje działki gruntu o nr (...) i takie działki były przedmiotem dzierżawy do dnia zakończenia umowy dzierżawy, tj. do dnia 05 października 2015

Przed upływem okresu zakończenia dzierżawy, tj. przed 05 października 2015r. pozwana zaczęła ubiegać się o przedłużenie umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2015 r. i 30 czerwca 2015r. pozwana Spółka złożyła wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy nieruchomości wskazując, że poniosła nakłady na dzierżawioną nieruchomość. Wskazała przy tym, że dzierżawione grunty objęte są programem rolno-środowiskowym obowiązującym do marca 2018 r. Pismem z dnia 18 maja 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. Filia w K. poinformowała pozwaną, iż nie wyraża zgody na przedłużenie okresu umowy dzierżawy albowiem dzierżawca nie przyjął propozycji wyłączenia-na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw ( Dz. U. z 2011r. Nr 233, po. 1382) z przedmiotu dzierżawy gruntów stanowiących 30 % powierzchni użytków rolnych, które to stanowisko powódka podtrzymała w kolejnym swoim piśmie z dnia 24 lipca 2015 r. Jednocześnie powódka wskazywała, iż nie zatwierdzała planów działalności rolno-środowiskowej i nie odnosiła się do opracowanego przez spółkę programu rolno-środowiskowego na lata 2013-2018 r.,

Pozwana (...) przystąpiła w roku 2013 do programu rolno-środowiskowego, ochrona siedlisk lęgowych ptaków w latach 2013- 2018 obejmującego swoim zakresem działki będące przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1994 r. Z tego tytułu Spółka otrzymała dopłaty z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w latach 2013-2014 w związku udziałem w ww. programie. Przystępując do programu pozwana Spółka była przekonana, że umowa dzierżawy zostanie przedłużona na dalszy okres 10 lat.

W dniu 24 listopada 2011 r. w związku z treścią art. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych wydał zarządzenie nr (...) w którym ustalił zasady postępowania dotyczące wyłączenia z umów dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy oraz ustalił stosowne wzory dotyczące zmian umów dzierżawy.

***W tak ustalonym stanie faktycznym*** Sąd Okręgowy uznał w całości zasadność powództwa.

Podniósł, że przedmiotem oceny sądu było rozstrzygnięcie, czy po dniu 05 października 2015r. doszło między stronami do przedłużenia umowy dzierżawy.

Odnosząc się do powyższej kwestii wskazał Sąd Okręgowy, że pozwana wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy złożyła w dniach: 30 kwietnia 2015 r. i 30 czerwca 2015 r., a zatem przed upływem wskazanego w umowie terminu do złożenia wniosku o przedłużenie terminu obowiązywania umowy, przy czym powyższy termin ten wynika nie tylko z samej umowy, ale jest też jest terminem ustawowym, o czym świadczy treść art. 39 ust. 4 pkt. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Tym samym pozwana dopełniła warunków wynikających z § 3 umowy w zakresie złożenia wniosku o przedłużenie umowy w określonym do tej czynności terminie.

W ocenie sądu I instancji pozwana nie spełniła drugiej przesłanki wynikającej z § 3 umowy, od którego zależało skuteczne przedłużenie umowy, bowiem nie doszło do uzgodnienia przez strony wszystkich istotnych postanowień umowy. Podkreślił Sąd Okręgowy, że przez uzgodnienie należy rozumieć dojście do porozumienia w kwestii możliwości przedłużenia umowy dzierżawy, które jednak nie nastąpiło. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do uznania, iż między stronami w rzeczywistości doszło do uzgodnienia istotnych postanowień umowy.

Mimo, że pozwana wyrażała wolę przedłużenia czasu trwania umowy dzierżawy i to kilkakrotnie, to jednak powódka wyraźnie wskazywała, iż nie wyraża zgody na dalsze dzierżawienie nieruchomości przez pozwaną. W każdym

przypadku swoje stanowisko powódka przedstawiała pozwanej w terminie miesięcznym od dnia złożenia przez nią wniosków o przedłużenie umowy. Odmowa powodowej Agencji przedłużenia umowy dzierżawy jest oświadczeniem uniemożliwiającym zastosowanie domniemania, o którym jest mowa w art. 39 ust. 4a cytowanej ustawy, albowiem przepis ten nakłada na Agencję jedynie obowiązek zajęcia stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, iż przedłużenie umowy dzierżawy nastąpiło automatycznie, ponieważ strony w ostatnim aneksie ustaliły wysokość łącznej powierzchni nieruchomości rolnych będących przedmiotem umowy, a tym samym doszło do uzgodnienia wszystkich istotnych postanowień umowy. Prowadzona między stronami korespondencja potwierdza, iż kwestia określenia wielkości areалу dzierżawnego w przedłużanej umowie budziła kontrowersje i niezadowolenie stron. Strony nie uzgodniły powierzchni gruntu mającego stanowić przedmiot umowy dzierżawy na nowych warunkach, podobnie jak konkretnych działek w ramach tej powierzchni. Wskazał nadto Sąd Okręgowy, że przedmiot dzierżawy stanowi essentialia negotii tej umowy i musi zostać jednoznacznie określony.

Odwołując się do brzmienia art. 140 k.c. podkreślił Sąd Okręgowy, że jeśli ustawodawca wprost nie ogranicza uprawnień właściciela co do wyboru osób, na rzecz których dokonuje rozporządzenia rzeczą, uznać należy, iż uprawnienie uprawnienia właściciela w tym zakresie kształtuje się w sposób pełny, odpowiedni do treści art. 140 k.c.

Przy tym do zawarcia umowy dzierżawy niezbędne jest poza złożeniem przez dzierżawcę oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, uzgodnienie między stronami nowych warunków, w ramach których czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. W przypadku, gdy Agencja nie pozostaje bierna w stosunku do zgłoszonego wniosku, lecz w terminie wynikającym z uregulowań ustawowych w sposób jednoznaczny przedstawia swoje stanowisko, nie występują konsekwencje prawne wskazane w dyspozycji normy prawnej zawartej w art. 39 ust. 4a u.g.n.r. (...).

Uwzględniając powyższe Sąd I instancji doszedł do przekonania, że nie doszło do przedłużenia czasu trwania umowy dzierżawy, skoro brak było zgodnych oświadczeń woli stron co do warunków dzierżawienia nieruchomości wymaganych zarówno w § 3 ust.1 umowy jak i w art. 39 ust.2 pkt 1 u.g.n.r. oraz brak było podstaw do przyjęcia, że powódka złożyła oświadczenie w sposób milczący, zgodnie z art. 39 ust. 4a u.g.n.r. Tym samym zawarta między stronami umowa dzierżawy została skutecznie zakończona, a po stronie pozwanej powstał obowiązek wydania nieruchomości rolnej, którą dotychczas dzierżawiła.

W § 10 umowy zawartej pomiędzy stronami zastrzeżono, iż po zakończeniu umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązuje się zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Z kolei w §17 ust. 6 ( w brzemieniu wprowadzonym aneksem nr (...)) umowy ustalono, że wydanie nieruchomości wydzierżawiającemu powinno nastąpić w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Agencja wezwała pozwaną do wydania nieruchomości pismami z dnia 24 lipca 2015r. i z dnia 18 sierpnia 2015r. , a pozwana spółka dotychczas nie wydała powódce spornych nieruchomości.

Nie podzielił przy tym Sąd I instancji twierdzeń pozwanej co do przedwczesności powództwa. Podniósł , że zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Jednakże zgodnie z treścią § 2 tego przepisu prawa zatrzymania nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wydzierżawionych lub użyczonych. Zatem nie można uznać, iż pozwanej przysługuje prawo zatrzymania, nawet mimo poniesionych przez nią nakładów, albowiem obowiązek wydania rzeczy wynika wprost z umowy dzierżawy.

Sąd nie znalazł również podstaw do oddalenia powództwa z uwagi na powoływanie się przez stronę pozwaną na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.), wskazując, że w niniejszej sprawie nie sposób uznać aby zachodziły jakiegokolwiek podstawy do zastosowania art. 5 k.c. W ocenie Sądu nie można uznać, iż poniesione przez pozwaną spółkę nakłady do takich argumentów się zaliczają, podobnie jak i za taki argument sąd I instancji nie uznał przystąpienia przez pozwaną w 2013 r. do programu rolno-środowiskowego - ochrona siedlisk lęgowych ptaków. Podnosząc, że z

materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby powódka wypowiedziała się w tym zakresie, jak też aby pozwana konsultowała z Agencją i uzyskała od powódki na tę okoliczność wyraźne zapewnienie, iż wobec woli przystąpienia do tego programu umowa dzierżawy ulegnie przedłużeniu.

Powyżej przywołane okoliczności oraz stanowisko Sądu Okręgowego w Koszalinie wyrażone w tożsamej pod względem faktycznym i prawnym sprawie I C 96/16 zadecydowały o uwzględnieniu powództwa.

Sąd zastrzegł, że nie znalazł podstaw do odroczenia wykonania wyroku w myśl art. 320 k.p.c., albowiem może mieć to miejsce jedynie w wypadkach „szczególnie uzasadnionych”, tzn. wyjątkowych. Dokonując oceny, czy w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, nie można tracić z pola widzenia interesu strony wygrywającej proces. Ochrona pozwanego nie może być stawiana ponad ochronę powoda i wymaga uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy, w tym także uzasadnionego interesu powoda.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 108 §1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro pozwana przegrała sprawę to zobowiązana jest zwrócić powódce koszty postępowania, które ta poniosła. Na koszty te składa się uiszczona przez powódkę opłata sądowa od pozwu w wysokości 6 033,00 zł oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, który ją reprezentował w wysokości 7 200,00 złotych. Wysokość wynagrodzenia wynika z §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 listopada 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

**Z takim rozstrzygnięciem** nie zgodziła się pozwana w wywiedzionej apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów według norm przepisanych za I i II Instancje, ewentualnie złożyła wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie o obowiązku pozwanej wydania powódce na dotychczasowych warunkach umowy dzierżawy nr (...) dzierżawionych nieruchomości położonych będących przedmiotem niniejszego postępowania po wykonaniu programu rolno – środowiskowego w terminie do dnia 14 marca 2018 roku oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów według norm przepisanych za I i II Instancję.

Wniosła nadto o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów przedstawionych w apelacji.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła błędy w ustaleniach faktycznych skutkujących błędnym rozstrzygnięciem sporu w mniejszej sprawie, brak wszechstronnego i zupełnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie prowadzącym do błędnego zastosowania m. in. przepisów art. 5 k.c. i nie zastosowania przepisów art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz przepisów prawa przywołanych w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku z przekroczeniem granic swobodnej i wybiórczej oceny dowodów, a nadto zarzuciła sprzeczność i dowolność ustaleń Sądu I Instancji przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Ponadto pozwana wniosła z ostrożności o zmianę postanowienia o kosztach i w tym zakresie zarzuciła oczywiście błędne zastosowanie przez Sąd I Instancji przepisy § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 listopada 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców, który to przepis nie ma w niniejszej sprawie zastosowania z uwagi na przedmiot powództwa : wydanie nieruchomości rolnych : co reguluje § 7 pkt 2 powyższego rozporządzenia określając przedmiotowe koszty na kwotę 720 zł.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że błędne są wywody i twierdzenia Sądu I instancji, bowiem obowiązkiem sądu było zbadanie jak strony rozumiały w chwili jej podpisania treść punktu 1 w § 3 zawartej pomiędzy stronami umowy.

Pozwana zarzuciła, że Sąd I Instancji nie dokonał żadnej wnikliwej analizy całej umowy i wskazanego postanowienia umownego i nie dokonał jego wykładni. Zarzuciła także, że sąd I instancji nie odniósł się do jakiegokolwiek wykładni tego postanowienia umownego w rozumieniu art. 65 § 1 i § 2 k.c., nie rozważył tego zapisu w związku z art. 353-356 k.c. i zasadą pacta sunt servanda, w związku z przepisami ustawy o ustroju rolnym przywoływanymi w uzasadnieniu wyroku.

Podniósł apelujący, że Sąd nie zwrócił należytej uwagi na jedyną podawaną przyczynę odmowy uznania przez powódkę, że jednak doszło do przedłużenia umowy to jest nie podpisanie aneksu do umowy stosownie do wymogów ustaw zmieniającej z 2011 roku. Wskazał apelujący, że pozwana nie otrzymała od powódki wymaganego przepisami prawa projektu zmian do umowy oraz wzoru oświadczenia o przyjęciu proponowanych zmian treści umowy, tym samym powódka nie mogła złożyć oświadczenia o przyjęciu czegoś, czego nie otrzymała, a tym samym nie podpisanie aneksu nastąpiło z przyczyn nie dotyczących pozwanej.

Nadto z treści Zarządzenia nr (...) wydanego przez Prezesa ANR w W. - z punktu II. ppkt 2. wynika, że powódka miała obowiązek przedstawić pozwanej propozycję nie tyle wyłączenia skonkretyzowanych działek gruntu o których mowa w punkcie II. ppkt 1, lecz miała obowiązek przedstawić pozwanej propozycję aneksu zawierającego - cyt. -"wyłącznie" propozycje zmiany treści umowy, tj. wprowadzenia uregulowania dotyczącego możliwości wyłączenia 30 % gruntów użytkowanych rolniczo w miejsce zawartego w umowie stron zapisu uprawniającego jednostronnie powódkę do redukcji do 20 % powierzchni przedmiotu dzierżawy.

W ocenie pozwanej w niniejszej sprawie zaistniały szczególne okoliczności uprawniające Sąd I Instancji do rozstrzygnięcia sporu na korzyść pozwanej - co najmniej do upływu terminu zakończenia programu rolno - środowiskowego na dotychczasowych warunkach finansowanego przez ten sam Skarb Państwa, tyle że działający poprzez swoją drugą agencję ARiMR.

Zarzuciła pozwana, że Sąd I Instancji nawet w najmniejszym zakresie nie rozważył skutków społeczno-gospodarczych uwzględnienia żądania powódki - mimo, że przyjął za dowód zeznania F. B. i H. H..

Zupełnie przy tym nie jest wiadomo, co oznacza ogólnikowe i całkowicie dowolne stwierdzenie Sądu I Instancji, iż powódka dopuściła się jedynie uchybień i jakie mają te uchybienia znaczenie w rozumieniu art. 5 k.c.

Pozwana podniosła, że w razie utrzymania się zaskarżonego wyroku zajdzie konieczność ogłoszenia upadłości pozwanej Spółki, która jest jedynym zakładem pracy w K.. Na konieczność zgłoszenia wniosku o upadłość naprowadza z jednej strony obecne żądanie strony powodowej zapłaty ok. miliona złotych za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych sporną umową, jak i kara za nie dokończenie programu rolno - środowiskowego w wysokości środków wypłaconych pozwanej wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi na jeszcze wyższą kwotę. Powyższym uzasadniła pozwana wniosek o przesłuchanie uzupełniające F. B. oraz zobowiązania powódki do wykazania kwoty naliczonej pozwanej do zapłaty po dniu 05.10.2015r.

**W odpowiedzi na APELACJĘ** powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych oraz oddalenie wniosków dowodowych pozwanej jako spóźnionych i nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powódka odnosząc się do argumentacji pozwanej z apelacji podkreśliła w szczególności, że do przedłużenia umowy dzierżawy nie doszło i to jej suwerennym prawem było nie wyrażenie zgody na powyższe. Powódka sprzeciwiła się nadto odroczeniu terminu wydania nieruchomości.

**Na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 kwietnia 2018r.** pełnomocnik powódki oświadczył, że w dniu 15 marca 2018r. rozpoczęta została procedura wydania nieruchomości rolnych objętych umową dzierżawy numer (...), niemniej mając na uwadze, że wskazana we wniosku ewentualnym data wydania nieruchomości wskazana na dzień 14 marca 2018r. już minęła wnosi o ewentualne określenie daty wydania nieruchomości objętych sporną umową na dzień wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny.

**Pełnomocnik powódki** oświadczył, że kwestię określenia daty wydania nieruchomości pozostawia do uznania Sądu. W pozostałym zakresie podtrzymał stanowisko zawarte w odpowiedzi na apelację.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :**

apelacja pozwanej okazała się uzasadniona jedynie w zakresie odroczenia wykonania świadczenia , a nadto w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem I instancji. Powyższe skutkowało wydaniem w tym zakresie orzeczenia o charakterze reformatoryjnym . W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu .

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustawą z dnia 10.02.2017 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U.2017.624) , obowiązującą od dnia 1.09.2017 r., w art. 45 ust. 1 postanowiono, że z dniem 31.08.2017 r. znosi się Agencję Nieruchomości Rolnych, a z dniem 1.09.2017 r. utworzony został Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Z przepisu art. 47 ust. 2 cytowanej ustawy wynika, że stroną w postępowaniach sądowych staje się Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa . Krajowy Ośrodek , na mocy ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa z dnia 10 lutego 2017 r. (Dz.U.2017.623) jest państwową osobą prawną, będącą agencją wykonawczą w rozumieniu ustawy z dnia 27.08.2009r. o finansach publicznych.

Powyższe oznacza, że z mocy regulacji ustawowej w niniejszej sprawie stroną powodową w miejsce Agencji Nieruchomości Rolnych stał się Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z siedzibą w W. .

Przed omówieniem zarzutów apelacji wskazać należy, że w analogicznym stanie faktycznym i prawnym pomiędzy tymi samymi stronami orzekał już Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 24 listopada 2016 roku, sygn. akt I C 96/16. Wskutek apelacji swoje stanowisko wyraził już Sąd Apelacyjny w Szczecinie rozpoznając apelację od powyższego wyroku (sygn. akt I ACa 181/17). Z argumentacją prawną zawartą w uzasadnieniu wyroku I ACa 181/17 Sąd Apelacyjny procedujący w niniejszej sprawie w całości się zgadza, stąd zasadnicza część rozważań będzie zbieżna z tymi zawartymi w uzasadnieniu wyroku I ACa 181/17.

Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd Apelacyjny wskazuje, że zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie stwierdził Sąd Apelacyjny, aby doszło do wystąpienia nieważności postępowania w sprawie. Co do zasady sąd Apelacyjny wskazuje, że akceptuje argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne, tym samym powyższe ustalenia faktyczne i poczynione na ich podstawie ustalenia prawne Sąd Apelacyjny czyni integralną częścią swojego uzasadnienia, bez potrzeby odwołania się i powielania argumentacji Sądu Okręgowego. Sąd odwoławczy akceptując w całości ustalenia faktyczne poczynione w sprawie przez Sąd Okręgowy i przyjmując je za własne czyni je podstawą swojego rozstrzygnięcia. Z tym jednak, **że Sąd Apelacyjny uzupełnił postawę faktyczną rozstrzygnięcia** , o czym będzie mowa dalej. Sąd odwoławczy za prawidłową uważa również kwalifikację prawną sprawy , nie dopatrył się naruszenia przepisów prawa materialnego.

Przepis art. 382 k.p.c. stanowi, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Apelująca zakwestionowała ustalony w sprawie stan faktyczny. Co do dowodów wniosła jedynie o dowód z dokumentu – wskazanego w apelacji zarządzenia prezesa ANR Numer (...) z dnia 18 stycznia 2013r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu własności Rolnej Skarbu państwa, który to akt zawiera odniesienie się do obowiązkowych czynności pozwanej, których pozwana faktycznie nie wykonała.

Sąd Apelacyjny tego dowodu nie przeprowadził ( art. 381 k.p.c.) , zaś sama strona pozwana o tym dowodzie w toku rozpraw przed Sądem odwoławczym już nie wspominała .

Wskazać jednak należy, że pozwana - jak wynika z uzasadnienia powyższego wniosku dowodowego – łączyła z brakiem przedłużenia umowy dzierżawy mimo potrzeby jej przedłużenia do czasu ukończenia programu rolno-środowiskowego przez dzierżawcę, nadto przywołała dyspozycję art. 5 k.c. jako uzasadniająca jego zastosowanie w sytuacji nienagannego ponad 20-letniego wywiązywania się ze swoich obowiązków umownych.

Ostatecznie jednak Sąd Apelacyjny uwzględnił wniosek pozwanej o odroczenie terminu spełnienia przez nią świadczenia, przy czym mając na uwadze modyfikację wniosku ewentualnego zawartego w apelacji co do daty wydania nieruchomości oraz wyrażone w powyższym zakresie stanowisko powódki, kierując się nadto dyspozycją art. 316 k.p.c. ustalił tę datę na dzień wyrokowania przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie to jest na dzień 11 kwietnia 2018r.

W niniejszej sprawie w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy musiał ustalić czy powódce przysługiwał tytuł prawny do nieruchomości, których wydania się domaga. Następnie konieczne było przesądzenie czy pozwana może wylegitymować się skutecznym wobec powódki na obecny czas tytułem prawnym do dalszego posiadania spornych nieruchomości jako dzierżawca. Przesądzający przy tym był stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Sama powódka mimo, że co do zasady podtrzymała wszystkie zarzuty i wnioski apelacyjne z modyfikacją wyżej wskazaną w istocie rozpoczynając procedurę wydania spornych nieruchomości zaakceptowała konieczność ich wydania mimo braku jeszcze prawomocnego wyroku.

Co do zasady rację ma pozwana podnosząc, że zarządzenie Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 24 listopada 2011r. w przedmiocie wyłączenia z umów dzierżawy 30 % powierzchni rolnych oznaczone numerem (...), jest obowiązковым aktem wykonawczym dla stron umowy, wydanym na podstawie art. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Na mocy wskazanego zarządzenia miała zostać przeprowadzona procedura wyłączenia z umów dzierżawy powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Prezes Agencji (organ) przygotował wzory - zawiadomienia kierowanego do dzierżawcy, dotyczącego propozycji wprowadzenia zmian do umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30 % użytków rolnych, oznaczonego jako załącznik nr 2 oraz oświadczenia dzierżawcy o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian do umowy dzierżawy i o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości (k. 186-193 akt).

Pozwana przed Sądem Okręgowym twierdziła, że do przedłużenia umowy dzierżawy w oparciu o regulacje umowne (§3) miało dojść w sposób automatyczny, przez złożenie wniosku o przedłużenie umowy przez którąkolwiek ze stron. Jednocześnie prezentowała stanowisko, że pozwana taki wniosek przewidziany umową złożyła oraz, że uprawnień wynikających z umowy dzierżawy z 1995 r. dla jej przedłużenia nie mogą jej pozbawić regulacje ustawowe, w tym przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. skoro sama umowa dzierżawy jest sprzed daty wejścia wskazanej ustawy w życie. Wskazywała przy tym jednoznacznie, że podstawy dla przedłużenia umowy nie dostrzega w przepisach ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (przywołując przepisy w zakresie pierwszeństwa w nabyciu oraz o bezprzetargowym zawarciu umowy dzierżawy). Wskazywała nadto, że umowa dzierżawy z 24 listopada 1995 r. nie była w ogóle objęta przepisami art. 4 ustawy zmieniającej z 16 września 2011 r. by w innym miejscu apelacji jednak podnosić, że nie zastosowano wobec niej regulacji z tej ustawy.

Strona powodowa w toku posiedzenia przed Sądem drugiej instancji przedłożyła pismo z dnia 5 marca 2012 r. (k. 322), określone jako zawiadomienie, skierowane do Spółki (...), z potwierdzeniami - jego nadania w placówce Poczty Polskiej w dniu 7 marca 2012 r. oraz odbioru w dniu 8 marca 2012 roku przez G. B. byłą księgową w Spółce (...). Ostatecznie powódka na rozprawie z dnia 11 kwietnia 2018r. co do zasady nie zanegowała dokumentów dołączonych do pisma powódki z dnia 11 września 2017r., tym samym w sposób dorozumiany przyznała, że pismo z dnia 5 marca 2012 r. dotarło do pozwanej spółki. Z treści wskazanego pisma wynika natomiast, że Agencja przedstawiła pozwanej jako dzierżawcy z umowy nr (...) propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30 % użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, poprzez wskazanie konkretnych działek, które miały zostać wyłączone.

Pełnomocnik pozwanej pierwotnie zaprzeczył faktowi otrzymania przez Spółkę (...) opisanego wyżej pisma od Agencji. Sąd Apelacyjny w tym miejscu przypomina więc, że przepis art. 61 k.c. określa co do zasady chwilę skutecznego oświadczenia woli składanego innej osobie. Następuje to, gdy oświadczenie to dotrze do adresata w taki sposób, że mógł się on z nim zapoznać. Jeżeli treść oświadczenia woli składanego innej osobie zawarta jest w piśmie przesyłanym pocztą, a przesyłka ta - wobec niemożności doręczenia zostanie złożona w urzędzie pocztowym, z powiadomieniem o tym adresata, dojsię oświadczenia do wiadomości tej osoby, w rozumieniu art. 61§ 1 k.c., następuje z chwilą doręczenia pisma w dniu, przyjętym analogicznie, do doręczenia pisma sądowego, w oparciu



o art. 139 §1 k.p.c. Zasadniczym celem doręczenia jest to, aby odbiorca faktycznie otrzymał pismo i zapoznał się z jego treścią. Chodzi zatem o to by adresat odebrał korespondencję z urzędu pocztowego w wyznaczonym czasie, co umożliwiłoby zapoznanie się z treścią oświadczenia. Ustawodawcą przyjął kwalifikowaną teorię doręczenia, odnoszącą się do ustalenia możliwości zapoznania się adresata z oświadczeniem w zwykłym toku rzeczy. Oznacza to, że jeżeli nadawca oświadczenia doręcza pismo w miejsce, które stanowi miejsce siedziby osoby prawnej (albo miejsce jego stałej aktywności), za decydujące do uznania go za doręczone uważana jest chwila doręczenia pisma w to miejsce. Domniemywa się skuteczność doręczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r. II CSK 750/15 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 17 czerwca 2009 r., IV CSK 53/09 i 18 kwietnia 2011 r., V CSK 215/11).

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny ocenił, że dowodem doręczenia pozwanej zawiadomienia jest potwierdzenie doręczenia przesyłki poleconej do pozwanej w dniu 8 marca 2012 r. (k. 326). Niesporne przy tym jest, że przesyłka była kierowana na prawidłowy adres - siedzibę spółki, określonej w KRS (k.106). Pozwana przecząc w apelacji temu faktowi ograniczyła się do głoślowanego zaprzeczenia, nie zgłosiła żadnych dowodów dla odparcia wniosków wynikających z przedłożonych przez powódkę dokumentów, których prawdziwości i autentyczności również w żadnym zakresie nie zakwestionowała, co wyraźnie potwierdziła na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 kwietnia 2018 r. Uprawnia to do wniosku, że powyższe zawiadomienie wraz z drukiem aneksu numer (...) do umowy dotarło do pozwanej (por. k. 322-326). W konsekwencji doszło do uzupełnienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie istotnego w sprawie faktu dotyczącego zadziałania Agencji w oparciu o art. 4 ust. 1 ustawy z 16 września 2011 r. oraz braku reakcji pozwanej spółki na powyższe.

W niniejszej sprawie apelujący zarzucił, że Sąd pierwszej instancji nie dokonał wszechstronnego i zupełnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego (jednakże bez jego bez jego wyszczególnienia w tym miejscu), z przekroczeniem granicy swobodnej oceny dowodów, wskutek czego dokonał błędnych ustaleń faktycznych (bez ich wskazania) i naruszył prawo materialne - art. 5 k.c. przez błędne zastosowanie (wykładnię), art. 65 § 1 i 2 k.c. - przez pominięcie oraz przepisy prawa przywołanych w treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego (bez ich przywołania oraz wskazania na czym ich naruszenia polegało), co z kolei skutkowało błędnym rozstrzygnięciem.

W uzasadnieniu zarzutów apelacyjnych pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu, że ten nie dokonał wykładni umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1995 roku, w tym treści § 3 ust. 1. Pozwana w żaden sposób nie podała na czym polegała potrzeba dokonania wykładni oświadczeń woli stron złożonych przy zawieraniu rzeczonyj umowy, wielokrotnie aneksowanej, z ustalaniem następnie jej tekstu jednolitego, za wyjątkiem przytoczonego w apelacji zapisu § 3 ust. 1. Sąd w ten sposób miał naruszyć prawo, a mianowicie art. 65 § 1 i § 2 k.c., art. 353-356 k.c., uchybić regule dotrzymywania umów (pacta sunt servanda) oraz przepisom ustawy o ustroju rolnym. Sąd pierwszej instancji nie stosował w sprawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego stąd już tylko nie mogło dojść do naruszenia jej przepisów. Co do zarzutu naruszenia art. 353 - 356 k.c. Sąd wskazuje, że podstawowa zasada, na której opiera się współczesne prawo obligacyjne, głosi że zobowiązanie powinno być wykonane zgodnie z jego treścią. Jej respektowanie jest konieczne nie tylko ze względu na potrzebę zapewnienia pewności obrotu, ale z uwagi na reguły sprawiedliwości kontraktowej. Potwierdzeniem tej zasady jest art. 354 k.c. Uwzględniając powyższe Sąd nie dopatrywał się w postępowaniu powódki wobec pozwanej spółki naruszenia przepisu art. 353 k.c., który definiuje pojęcie zobowiązania oraz treść powinnego zachowania dłużnika. Agencja skorzystała z przysługującego jej z mocy umowy i ustawy prawa - nieprzedłużania zawartej uprzednio z pozwaną na 20 lat umowy dzierżawy. Powyższe skutkowało tym, że nie doszło do przedłużenia kontraktu łączącego strony. Postawa Agencji nie dowodzi, że nie dotrzymała ona umowy łączącej strony, niesporne jest bowiem, że modyfikacje umowy z 1995 roku następowały, ale za zgodą obu stron, czyli wydzierżawiającej oraz dzierżawcy.

Co do zarzutu braku wykładni § 3 ust. 1 umowy dzierżawy - Sąd Apelacyjny wskazuje, że co do wykładni oświadczeń woli stron to wykładnia art. 65 § 1 k.c. przeważająca w doktrynie i orzecznictwie oparta została na kombinowanej metodzie oświadczeń woli składanych innej osobie (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995, III CZP 66/95, OSNC 1995, z.12 poz. 168). Pierwszeństwo ma znaczenie tego oświadczenia jakie nadały mu obie strony w chwili jego złożenia. Jeżeli strony różnie określały znaczenie oświadczenia, to za prawnie wiążące uznaje

się znaczenie ustalone według obiektywnego wzorca , czyli takie , jakie w świetle reguł wynikających z art. 65§ 2 k.c. powinien mu przypisać odbiorca oświadczenia. Przeważa ochrona odbiorcy przed ochroną składającego oświadczenie, który powinien je sformułować w sposób zgodny z wolą zrozumienia go przez odbiorcę. Interpretacja oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej dokonywana jest przede wszystkim na podstawie tekstu dokumentu. Zasadnicze znaczenie mają reguły znaczeniowe , a wykładnia poszczególnych wyrazów powinna uwzględniać kontekst i związki znaczeniowe , występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami. Wątpliwości redakcyjne nie dające się rozstrzygnąć muszą być interpretowane na niekorzyść strony, która zredagowała tekst wywołujący wątpliwości. Decydujące jest obiektywne rozumienie oświadczenia woli w chwili, w której zostało adresatowi złożone. Takie rozważania i wysunięte postulaty utrwalone w orzecznictwie sądowym Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Przenosząc je do sprawy należy stwierdzić , że pisemny zapis umowy w zakresie jej § 3 ust. 1 zd. 2 i dalsze ( w brzmieniu ustalonym od daty sporządzenia aneksu nr (...) - k. 27) jest, odczytując tekst, jednoznaczny. Wynika z niego, że kontrahenci umowy z 24 listopada 1995 r. przewidzieli możliwość, w razie spełnienia określonego warunku - złożenia przez którąkolwiek ze stron umowy wniosku o przedłużenie umowy, w określonym terminie (najpóźniej na 3 miesiące przed upływem jej zakończenia określonego na dzień 5 października 2015 r.), po uzgodnieniu jej istotnych postanowień, jej przedłużenia na dalsze 10 lat. Zapis o podwyższeniu czynszu dotyczy niewątpliwie umowy z 1995 r. W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym niesporne jest, że o ile pozwana wniosła o przedłużenie umowy, to jednak ostatecznie nie doszło do uzgodnienia pomiędzy nią a wdzierżawiającą przedmiotu dzierżawy . Niewątpliwie w przypadku umowy dzierżawy określenie jej dzierżawionych nieruchomości należy do przedmiotowo istotnych elementów . Brak porozumienia stron w tym zakresie oznacza, że nie doszło do uzgodnienia istotnego postanowienia dalszej umowy, na okres 2015-2025 . Sąd Apelacyjny podziela w konsekwencji ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji, że Agencja i Spółka (...) wobec niezgodnienia istotnych warunków dzierżawy umowy na dalszy okres takiej umowy nie zawarły. Niewątpliwie bowiem brak w tym zakresie oświadczenia Agencji o woli przedłużenia umowy.

Zarzut pozwanej, że Sąd pierwszej instancji niesłusznie ocenił to czy w związku z uprawnieniami właścicielskimi Agencja (art.140 k.c.) musiała zaakceptować oczekiwania pozwanej spółki i już tylko wobec jej wniosku automatycznie zawrzeć z nią umowę na kolejne 10 lat Nie zasługuje na uwzględnienie. W przywołanej przez apelującą sprawie IV CK 463/03 wdzierżawiający nie miał tytułu właścicielskiego , zatem w niniejszej sytuacji jest o tyle odmienna, że powódka posiadając uprawnienia właścielskie do przedmiotu dzierżawy była jednocześnie wdzierżawiającą. Nie doszło tym samym do zarzucanego naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie. W konsekwencji słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie powódki o wydanie nieruchomości miało oparcie w umowie dzierżawy (art. 705 k.c.). Sąd pierwszej instancji przytoczył zapisy umowne jak i ustawowe kwestii wydania i terminu tej czynności, prawidłowo stwierdzając na ich podstawie reguły i terminy wydania nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy.

Wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 5 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie. Oczywiście w grę może tu wchodzić jedynie zarzut błędnej wykładni wskazanej normy i w konsekwencji na jej podstawie zaniechania oddalenia roszczenia powódki.

Wobec takiego zarzutu należy zauważyć, że instytucja odmowy udzielenia uprawnionemu ochrony z uwagi na zasady współzycia społecznego lub korzystanie z prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem stanowi odstępstwo od zasady ochrony praw podmiotowych. Dlatego też stosowanie tej konstrukcji ograniczone powinno być jedynie do przypadków szczególnych i nietypowych, w których nie istnieje inna możliwość obrony przed uprawnieniem, a uwzględnienie żądania prowadziłoby do poważnie niesprawiedliwych skutków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., I PK 29/13, LEX nr 1511012 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, LEX nr 1341662). Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 października 2000 r., SK 5/99, OTK 2000, nr 7, poz. 254 opowiedział się przeciwko "samoistnemu stosowaniu art. 5 k.c." rozumianemu jako zastępowaniu przez ten przepis innych norm, które mogą zabezpieczyć interes zagrożony wykonywaniem prawa podmiotowego. Trybunał stwierdził, że „klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie kształtuje

praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa”. Takie też jest stanowisko Sądu Najwyższego, który stwierdza, że „klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzieleniu stronie powodowej ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony” (por. wyrok z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, Lex nr 78424). Zarazem orzecznictwo podkreśla, że korzystanie przez określoną osobę z przysługującego jej prawa podmiotowego objęte jest domniemaniem zgodności z zasadami współżycia społecznego, dlatego też domniemanie to musi zostać obalone poprzez wykazanie szczególnych, konkretnych okoliczności przemawiających za sprzecznością postępowania tej osoby z dobrymi obyczajami (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 305/01, Lex nr 53924; z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 1354/00, Lex nr 51966 czy z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, Lex nr 372). Wynika stąd wniosek, że - zgodnie z art. 6 k.c. - ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających tezę o nadużyciu spoczywa na stronie, która domaga się stosowania przez sąd art. 5 k.c. Na stronie tej ciężar więc wykazanie faktów, z których można wnosić o naruszeniu przez przeciwnika reguł wskazanych w art. 5 k.c. W przedmiotowej sprawie wskazany obowiązek obciążał pozwaną spółkę.

Możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności. Na tle roszczenia windykacyjnego utrwaliła się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powoływanie się na art. 5 k.c. Sąd odwoławczy ostatecznie doszedł do przekonania, że zasadnie Sąd Okręgowy uznał brak podstaw – w oparciu o omawianą regulację prawną – do oddalenia żądania powódki. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd jednocześnie uznał, że w sprawie zaistniały podstawy dla zastosowania art. 320 k.p.c. o co pozwana wносиła, przy uwzględnieniu zmiany daty wydania nieruchomości na dzień wyrokowania przez Sąd Apelacyjny. Poza okolicznościami wyżej podniesionymi w tej kwestii dodatkowo wskazać należy, że słusznie pozwana spółka podkreślała, że była rzetelnym kontrahentem dla powódki, należne opłaty regulowała terminowo. Dotyczy to również należności publicznoprawnych. Spółka nadto zatrudnia wiele osób zarówno na podstawie umowy o prace jak i zlecenia, którzy oprócz pracy przy pracach rolnych nie mają innego zatrudnienia. W sprawie nie można też pomijać tego, że po dacie ogłoszenia ustawy z dnia 16 września 2011 r. (2 listopada 2011 r.), a przed jej wejściem w życie co nastąpiło w dniu 3 grudnia 2011 r. Spółka (...) wyraziła zgodę na znaczne pomniejszenie dzierżawionego arealu. Spółka słusznie podniosła, że mocą ostatnich aneksów do spornej umowy powódka jednostronnym oświadczeniem woli wyłączyła z dzierżawy nieruchomości o powierzchni przekraczającej 20%, przy czym te wyłączenia nastąpiły już w okresie vacatio legis ustawy zmieniającej z 2011r. Powódka podchodząc następnie do swojego kontrahenta formalnie, w oparciu o regulację ustawy z 16 września 2011 r., fakt tego pomniejszenia przedmiotu dzierżawy pominęła. Uwzględniając te okoliczności oraz uwzględniając nadto argumentację pozwanej z jej apelacji co do zasadności odroczenia wydania nieruchomości zmodyfikowany w tym zakresie wniosek co do daty wydania Sąd Apelacyjny uwzględnił.

W konsekwencji poczynionych wyżej ustaleń faktycznych oraz rozważań prawnych, oceniając zarzuty procesowe oraz materialne jako chybione Sąd Apelacyjny dokonał w oparciu o art. 386 § k.p.c. jedynie częściowej zmiany rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji poprzez odroczenie terminu spełnienia przez pozwaną spółkę świadczenia w postaci wydania rzeczy ( pkt I.).

Nadto słusznie apelujący podniósł niewłaściwe oparcie się – przy zasądzaniu kosztów zastępstwa procesowego na dyspozycji paragrafu 2 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Przedmiotem powództwa jest żądanie wydania nieruchomości rolnych, zatem w odniesieniu do kosztów zastępstwa procesowego uzasadnione jest zastosowanie stawki wynikającej z § 7 pkt 2 powyższego rozporządzenia, określającej te stawkę na poziomie 720 zł.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanej jako pozbawiona zasadności, w oparciu o art. 385 k.p.c., podlegała oddaleniu jako bezzasadna ( pkt II.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 108 § 1, art. 98 § 1 i § 7 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804. z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia apelacji w niniejszej sprawie - § 2, § 10 ust.1 pkt 2 i §

21. Na koszty postępowania apelacyjnego składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego strony powodowej (720 zł x 75 %). Sąd uznał, że pomimo częściowej zmiany wyroku pozwana jest przegrywającą proces co do zasady, w tym również postępowanie apelacyjne. Dlatego o kosztach Sąd orzekł zgodnie z wynikiem postępowania.

Halina Zarzeczna Dariusz Rysta Edyta Buczkowska-Żuk