

Sygn. akt I ACa 805/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska SA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. T.**

przeciwko **A. W. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 29 maja 2014 r. sygn. akt I C 283/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód M. T. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. W. (1) kwoty 620.000 złotych tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powoda na wydzierżawionych od pozwanego gruntach rolnych. Domagał się też zasądzenia od pozwanego kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Wskazał, że w dniu 30 maja 2005 roku strony zawarły umowę, na podstawie której pozwany wydierżawił powodowi działkę o numerze (...) i powierzchni 94,8718 ha oraz działkę o numerze (...) i powierzchni 90, (...) położone w miejscowości B., dla których Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW

Nr (...), w zamian za czynsz płatny raz do roku. Umowa została zawarta na 8 lat. W 2007 roku powód na obszarze około 100 ha zasadził drzewka owocowe: jabłonie, grusze i śliwy w ilości 20.000 sztuk o łącznej wartości 500.000 złotych. Ponadto na obszarze około 15 ha powód zasiał żyto, a na obszarze około 45 ha trawę za łączną kwotę 120.000 złotych. W dniu 18 stycznia 2011 roku pozwany rozwiązał łączącą go z powodem umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, w związku z brakiem płatności czynszu za 2009 rok. Pozwany nie pozwolił powodowi na zbiór plonów ani na zabranie nasadzonych drzewek owocowych, a wezwany przez powoda do zapłaty odszkodowania za poczynione przez niego nakłady odmówił spełnienia tego żądania.

Pozwany A. W. (1) domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda kosztów procesu.

Podał, że łącząca strony umowa dzierżawy obligowała powoda do uiszczania czynszu dzierżawnego w cyklu rocznym nie później niż do 30 czerwca roku następującego po roku za który opłaty są należne, a począwszy od 2009 roku także do opłacania podatku rolnego, nadto zobowiązywała powoda do dokonywania obróbki rolnej działek i utrzymywania ich w dobrej kulturze rolnej i do utrzymywania melioracji we właściwym stanie. Powód nie wywiązywał się z określonych umową obowiązków, w szczególności obowiązku zapłaty czynszu i dlatego w dniu 18 stycznia 2011 roku pozwany powołując się na art. 703 k.c. wypowiedział powodowi umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Pozwany wezwał

też powoda do opróżnienia nieruchomości z pozostałości po zbiorach (balotów siana), naprawy wałów melioracyjnych oraz naprawy szkód wywołanych nieuzgodnioną z pozwanym zmianą gruntu stanowiącego łąkę na sad. Pozwany przejął swoje grunty w dniu 15 kwietnia 2011 roku, a wobec tego, że roszczenie dzierżawcy o zwrot nakładów przedawnia się z upływem roku licząc od daty zwrotu rzeczy, to roszczenie powoda zgłoszone w dniu 27 kwietnia 2012 roku jest przedawnione. Pozwany wskazał też, że prawomocnym wyrokiem z dnia 21 lipca 2011 roku w sprawie I C 9/11 Sąd Rejonowy w Szczytnie zasądził na jego rzecz od powoda kwotę 39.480 złotych tytułem należnego, a niezapłaconego czynszu za 2009 rok, natomiast wyrokiem zaocznym z dnia 11 maja 2012 roku w sprawie I C 202/12 Sąd Rejonowy w Szczytnie zasądził na jego rzecz od powoda kwotę 75.000 złotych tytułem odszkodowania za szkody wyrządzone przez powoda w przedmiotowych gruntach rolnych w związku z naruszeniem postanowień łączącej strony umowy. Powołując się na art. 696 k.c. pozwany podniósł, że dzierżawca powinien wykonywać swoje prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Tymczasem powód bez zgody pozwanego w 2008 roku zmienił charakter i sposób użytkowania gruntu, bowiem wyorał część łąk na działce o numerze (...), a w powstałych zagłębieniach dokonał nasadzeń drzew owocowych, które wkrótce z nieustalonych przyczyn uschły. Na skutek wyorania powstały nierówności, a wobec przesunięcia darni łąkowej na gruncie pojawiły się chwasty w miejsce gatunków traw szlachetnych i roślin motylkowych. Natomiast na działce o numerze (...) powód zaniedbał wykonywania prac pielęgnacyjnych i nawożeniowych. Powód zaniedbał też konserwacji urządzeń melioracyjnych, przez co powstało zamulenie i zarośnięcie systemu melioracyjnego. Ponadto pozwany podniósł, że po wypowiedzeniu umowy dzierżawy wiosną 2011 roku żadne zboża ozime nie wzrosły, a grunt leżał ugorem, co przemawia za tym, że jesienią 2010 roku nie było żadnych zasiewów. Pozwany zakwestionował też wysokość dochodzonego roszczenia, w szczególności w zakresie kosztów zasiana 15 ha żyta i 45 ha traw, które według ceny nasion ogłaszanych przez GUS nie powinny przekroczyć odpowiednio kwot 677,52 złotych (żyto) i 3,780 złotych (trawa).

Wyrokiem z dnia 29 maja 2014 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.472,76 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążył powoda pozostałymi kosztami procesu.

Sąd Okręgowy za podstawę rozstrzygnięcia przyjął następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 30 maja 2005 roku strony zawarły umowę, na podstawie której pozwany wydzierżawił powodowi działki gruntu o numerze (...) i powierzchni 94,8718 ha i numerze (...) i powierzchni 90,8982 ha położone w B., dla których Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w zamian za czynsz płacony w cyklu rocznym. Czynsz dzierżawny składał się z opłaty głównej w wysokości dopłat do gruntów rolnych (opłata bezpośrednia do gruntów rolnych, dopłata uzupełniająca oraz dopłaty z tytułu (...)) oraz opłaty uzupełniającej w wysokości 80 złotych

za 1 ha gruntów, płatny w ciągu 7 dni od otrzymania przez dzierżawcę dopłat nie później jednak niż do 30 czerwca roku następującego po roku za który należne są opłaty. Dzierżawca został zwolniony od obowiązku uiszczenia opłaty uzupełniającej za lata 2005-2006, a do uiszczania podatku od gruntów dzierżawionych był zobowiązany od 2009 roku. Dzierżawca zobowiązał się do dokonania obróbki rolnej i utrzymywania przedmiotu dzierżawy w dobrej kulturze rolnej oraz do utrzymywania systemu melioracji, a po zakończeniu dzierżawy do przekazania wydzierżawiającemu gruntów w stanie nie pogorszonym. Umowa została zawarta na 8 lat do końca września 2013 roku.

Na wydzierżawionych gruntach powód miał prowadzić gospodarstwo hodowlane. Pozwany nie godził się na to, by na gruntach tych powód założył sad. Powód bez uzgodnienia z pozwanym dokonał zmiany użytkowania części działki o numerze (...) przez wyoranie z pomocą pługa do sadzenia lasu bruzd i nasadzenie w powstałych zagłębieniach drzew owocowych, które z nieustalonych przyczyn uschły. Na skutek wyorania powstał wypiętrzony pas gruntu o szerokości 2,5 m w wyniku czego powstało zagłębienie. Powierzchnia ta została pozbawiona zwartej darni łąkowej, a zagłębienia zostały zajęte przez chwasty. Powód nieprawidłowo prowadził prace pielęgnacyjne na działce o numerze (...) oraz nie konserwował urządzeń melioracyjnych.

Powód nie zapłacił czynszu dzierżawnego za 2009 rok w związku z czym pozwany po uprzednich wezwaniach powoda do zapłaty w dniu 18 stycznia 2011 roku wypowiedział łączącą strony umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym powołując się na art. 703 k.c. Przedmiot dzierżawy nie został protokolarnie przejęty przez pozwanego.

Pismem z dnia 9 czerwca 2011 roku pozwany wezwał powoda od naprawy wałów melioracyjnych oraz zabrania balotów siana, pod rygorem ich usunięcia na jego koszt.

Wcześniej, w dniu 16 marca 2011 roku wydzierżawiający wniósł do Sądu Rejonowego w Szczytnie pozew przeciwko dzierżawcy o zapłatę kwoty 39.480 złotych tytułem nieuiszczonego czynszu dzierżawnego za 2009 rok, a wyrokiem z dnia 21 lipca 2011 roku w sprawie I C 9/11 Sąd ten uwzględnił to żądanie w całości. Wyrokiem zaocznym z dnia 11 maja 2012 roku w sprawie I C 202/12 Sąd Rejonowy w Szczytnie uwzględnił powództwo wydzierżawiającego przeciwko dzierżawcy o zapłatę kwoty 75.000 złotych tytułem odszkodowania za szkody poczynione przez dzierżawcę na dzierżawionych gruntach.

Pismem z dnia 28 grudnia 2011 roku powód zażądał od pozwanego odszkodowania w kwocie 550.000 złotych za zajęcie upraw żyta, traw, drzewek owocowych i ogrodzonych pastwisk.

Po zwróceniu przez powoda przedmiotu dzierżawy pozwany musiał wyrównać łąki, odchwaścić grunty rolne i udroźnić urządzenia melioracyjne.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że z art. 703 k.c. wynika, iż jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a przypadku, gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. przy czym wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Powód nie zapłacił zaś czynszu za 2009 rok, a pozwany pismem z dnia 1 października 2010 roku wezwał powoda do zapłaty zaległego czynszu wyznaczając mu dodatkowy trzymiesięczny termin do jego zapłaty - gdy zapłata tego czynszu nie nastąpiła, pismem z dnia 18 stycznia 2011 roku wypowiedział łączącą strony umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

Sąd Okręgowy zaznaczył też, że zgodnie z art. 696 k.c. dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, zaś według art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest zwrócić w braku odmiennej umowy przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu umowy dzierżawy. Tymczasem powód bez zgody pozwanego zmienił sposób użytkowania dzierżawionych gruntów przez wyoranie w łąkach pasów ziemi i posadzenie w zagłębieniach drzew owocowych. Po zwróceniu

przez powoda przedmiotu dzierżawy pozwany musiał wyrównać łąki, odchwaścić grunty rolne i udroźnić urządzenia melioracyjne.

W dalszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 694 k.c. do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, zaś art. 676 k.c. stanowi, iż jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą odpowiedniej sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, ale nie uwzględnił zarzutu pozwanego, że powód wystąpił z powództwem z uchybieniem terminu przewidzianego w art. 677 k.c.

Sąd I instancji zaznaczył jednak, że powód domagając się od pozwanego zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy powinien był wykazać zarówno to, że poniósł takie nakłady, jak i ich wysokość. Tymczasem powód twierdząc, że na dzierżawionych gruntach zasadził drzewka owocowe, zasiał żyto i trawę, stosował wapno naturalne, nie przedstawił faktur na zakup sadzonek drzew, ziarna żyta, traw, wapna naturalnego. Powód twierdził, że sadził drzewa owocowe w 2007 roku, natomiast zeznający w sprawie świadkowie B. W., K. K. i G. J. wskazali, że miało to miejsce w 2008, 2009 roku. Jednocześnie na rozprawie w dniu 25 listopada 2013 roku powód przedłożył umowę z dnia 7 maja 2010 roku, z której wynika, że zapłacił G. J. za zasadzenie 15.000 sztuk drzew owocowych. Sąd I instancji zaznaczył, że umowa z dnia 7 maja 2010 roku nie koresponduje z zeznaniami świadka G. J. i nie wynika z niej gdzie zostały posadzone przedmiotowe drzewa owocowe, zaś powód zeznał, że pozyskiwał sadzonki drzew z własnej uprawy w P.. Powód, przekładając umowy o pracę umowy, zlecenia czy o dzieło nie wykazał, że zatrudniał pracowników na dzierżawionych od pozwanego gruntach.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. J. i C. J. na okoliczność zasiania przez powoda zbóż, traw, stosowania przez powoda nawozów naturalnych oraz oczyszczania przez niego rowów melioracyjnych oraz wykonywania prac rolnych z uwagi na to, że wykonywanie tych prac nie wiąże się z nakładami, a bieżącym utrzymaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Jednocześnie Sąd I instancji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność wartości nasadzeń w postaci 20.000 drzew jabłoni, 15 ha żyta i 45 ha upraw trawiastych z uwagi na to, że powód nie wykazał żadnymi dokumentami, iż poniósł koszty związane z takimi uprawami. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że widoczne na wykonanych przez biegłego we wrześniu 2011 roku zdjęciach pojedyncze bezlistne sadzonki drzew niewielkiej wysokości (od 30 cm do 1 m) nie mogły być drzewkami zasadzonymi - jak twierdził powód - w 2007 roku.

W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że powód nie wykazał, iż na dzierżawionych gruntach poczynił nakłady w wysokości określonej pozwem.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., wskazując, że na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) oraz poniesione przez pozwanego wydatki na wynagrodzenie biegłego.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 217 § 3 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd wniosków dowodowych powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność określenia wartości nasadzeń w postaci 20.000 drzew jabłoni, 15 ha żyta i 45 ha upraw trawiastych oraz o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. J. oraz C. J. na okoliczność potwierdzenia istnienia

pastwisk i zasiania zbóż, stosowania nawozów naturalnych oraz oczyszczania rowów melioracyjnych, które to dowody pozwoliłyby na ustalenie okoliczności kluczowych dla rozstrzygnięcia niniejszego powództwa, tj. postaci oraz wartości nakładów poczynionych przez powoda na dzierżawionym gruncie, mając na uwadze, że okoliczności te nie zostały wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami strony powodowej,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 217 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd na rozprawie w dniu 25 listopada 2013 roku wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków wskazanych przez powoda w pismach z dnia 2 września 2013 roku oraz z dnia 16 września 2013 roku z powołaniem się przez Sąd na okoliczność, iż świadkowie wzmiankowani w tych pismach znani byli powodowi w dacie wniesienia pozwu, podczas gdy strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków.

Wnosił o uzupełnienie i powtórzenie postępowania dowodowego poprzez:

- dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność określenia wartości nasadzeń w postaci 20.000 drzew jabłoni, 15 ha żyta i 45 ha upraw trawiastych,
- dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków B. K., A. K. J. B., K. G., R. S., W. K., A. J. oraz C. J. na okoliczność potwierdzenia istnienia pastwisk i zasiania zbóż, stosowania nawozów naturalnych oraz oczyszczania rowów melioracyjnych,
- dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci faktury VAT nr (...) z dnia 21 września 2007 roku, faktury VAT nr (...) z dnia 27 września 2007 roku na okoliczność wysokości nakładów poniesionych przez powoda na gruncie stanowiącym przedmiot umowy dzierżawy.

Domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy stwierdzić, że choć przed Sądem I instancji w jednym z pism procesowych powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty wyższej od wskazanych w pozwie 620.000 złotych, to wobec pominięcia przez Sąd Okręgowy tego pisma, na obecnym etapie postępowania przedmiotem rozpoznania jest żądanie powoda o zasądzenie na jego rzecz kwoty 620.000 złotych, o którym rozstrzygał Sąd I instancji.

Uwzględnienie żądania powoda o zasądzenie na jego rzecz kwoty 620.000 złotych tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez niego na dzierżawionych od pozwanego gruntach rolnych uwarunkowane było zaistnieniem przesłanek z art. 706 k.c., powołanego także w uzasadnieniu pozwu, czy też przesłanek z art. 676 k.c., stosowanego do dzierżawy poprzez art. 694 k.c. Przepis art. 706 k.c. stanowi bowiem, że jeżeli przy zakończeniu dzierżawy dzierżawca gruntu rolnego pozostawia zgodnie ze swym obowiązkiem zasiewy, może on żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów o tyle, o ile wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy. Z kolei z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wynika, że jeżeli dzierżawca ulepszył rzecz dzierżawioną, wydzierżawiający, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Powód winien był zatem wykazać, że w dacie zakończenia dzierżawy na dzierżawionych od pozwanego gruntach pozostawił zasiewy i że wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy, czy też, że w dacie zwrotu pozwanemu dzierżawionych gruntów rolnych istniały na nich poczynione przez powoda ulepszenia zwiększające wartość lub użyteczność tych nieruchomości – jako że w umowie dzierżawy strony nie uregulowały kwestii rozliczenia ulepszeń, a pozwany nie żądał od powoda przywrócenia dzierżawionych gruntów do

stanu poprzedniego. Powód jednak – jak ostatecznie prawidłowo uznał Sąd I instancji – nie udowodnił tych istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, że powód na części dzierżawionych od pozwanego gruntów posadził drzewa owocowe. Dowody te jednocześnie wskazują jednak, że w dacie zwrotu przez powoda dzierżawionych od pozwanego gruntów, tj. wiosną 2011 roku drzewa te były martwe. Znajduje to potwierdzenie nie tylko w zeznaniach pozwanego w charakterze strony (k. 394v-395v), czy zeznaniach zawnioskowanych przez pozwanego świadków W. B. (k. 228-228v), E. D. (k. 228v-229v), ale także w sporządzonej na zlecenie pozwanego, a dołączonej do sprawy I C 202/12 Sądu Rejonowego w Szczytnie z powództwa wydzierżawiającego przeciwko dzierżawcy o zapłatę odszkodowania za szkody poczynione przez dzierżawcę na dzierżawionych gruntach, a także do sprawy niniejszej, opinii rzeczoznawcy majątkowego W. P. z dnia 16 września 2011 roku, w szczególności w stanowiących część tej opinii fotografiach (k. 47-66).

Powód domagając się zwrotu poczynionych przez niego na dzierżawionych od pozwanego gruntach nakładów w postaci drzew owocowych winien przedstawić dowody, które potwierdziłyby, że w dacie zwrotu przez niego dzierżawionych od pozwanego gruntów na gruntach tych rosły drzewa owocowe. Tymczasem powód nie zaoferował żadnych dowodów na tę okoliczność. W pozwie powód wnosił o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków P. R., A. W. (2) i B. W. na okoliczność poniesienia przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy w postaci plantacji drzewek. Dowód z zeznań tych świadków, choć przeprowadzony – poza dowodem z zeznań świadka A. W. (2) ostatecznie cofniętym przez powoda - przez Sąd I instancji, nie był przydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Także w toku postępowania przed Sądem Okręgowym powód nie zgłosił dowodów na okoliczność tego, że w dacie zwrotu przez niego dzierżawionych od pozwanego gruntów na gruntach tych rosły drzewa owocowe.

Trzeba też wskazać, że nawet jeżeliby w dacie zwrotu przez powoda dzierżawionych od pozwanego gruntów na gruntach tych były drzewa owocowe, to posadzenie tych drzew na łąkach było zmianą przedmiotu dzierżawy dokonaną – jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji – niezgodnie z łączącą strony umową dzierżawy i z naruszeniem art. 696 k.c. i art. 705 k.c. Skoro powód dokonał zmiany przedmiotu dzierżawy wbrew woli pozwanego, który do tego poniósł nakłady na rekultywację dzierżawionych przez powoda gruntów celem odwrócenia dokonanej przez niego zmiany przedmiotu dzierżawy, to nie można uznać, że powodowi przysługiwałoby roszczenie o zwrot poniesionych przez niego nakładów na drzewa owocowe – o ile rosłyby one na dzierżawionych od pozwanego gruntach w dacie ich zwrotu przez powoda, czy to na podstawie art. 706 k.c., czy na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Zebrane w sprawie dowody nie dają też podstaw do ustalenia, że w dacie zwrotu przez powoda dzierżawionych od pozwanego gruntów na gruntach tych było zasiane żyto. Świadek B. W. zawnioskowany przez powoda na okoliczność poniesienia przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy w postaci żyta zeznał, że na gruntach rolnych dzierżawionych przez powoda od pozwanego widział żyto, ale wskazał przy tym, że ostatni raz na tych gruntach był w maju 2008 roku (k. 202). Z kolei zawnioskowany przez powoda na tę samą okoliczność świadek P. R. nie posiadał wiedzy o uprawach powoda na gruntach rolnych dzierżawionych przez niego od pozwanego (k. 201). Także ze zgłoszonego przez powoda na późniejszym etapie postępowania, a przeprowadzonego przez Sąd I instancji, dowodu z zeznań świadka K. K. na okoliczność poniesienia przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy w postaci zbóż, wynika jedynie, że na gruntach dzierżawionych przez powoda od pozwanego były zboża (k. 227v-228).

Powód nie zaoferował dowodów, które potwierdziłyby, że w dacie zwrotu przez niego dzierżawionych od pozwanego gruntów rolnych na gruntach tych było zasiane żyto. Powód domagał się jedynie dopuszczenia dowodu z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. J. oraz C. J. na okoliczność zasiania zbóż. To, że powód zasiewał zboża na gruntach rolnych dzierżawionych przez niego od pozwanego nie implikuje wniosku, że na gruntach tych żyto rosło w dacie zwrotu pozwanemu dzierżawionych przez powoda gruntów, czyli wiosną 2011 roku. Zgłoszony przez powoda dowód z zeznań świadków na okoliczność zasiania zbóż nie był zatem przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym pomijając ten dowód Sąd I instancji nie naruszył art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 roku), który ma zastosowanie w niniejszej sprawie jako wszczętej w dniu 20 kwietnia 2012 roku. Do naruszenia art.

217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 roku) dochodzi bowiem wówczas, gdy sąd oddali wniosek dowodowy strony powołany na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy nie naruszył też art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 roku) oddalając wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. J. oraz C. J. na okoliczność istnienia pastwisk, bowiem dowód z zeznań świadków na okoliczność zasiania przez powoda traw nie był przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tym miejscu trzeba przypomnieć, że według art. 706 k.c. dzierżawca może żądać zwrotu nakładów poniesionych na zasiewy pozostawione przez niego przy zakończeniu dzierżawy o tyle, o ile wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy. Tymczasem na dzierżawionych przez powoda od pozwanego gruntach rolnych, na których powód – jak twierdził – zasiał trawę – była zasiana trawa przy rozpoczęciu dzierżawy. Zwrotu nakładów poniesionych na trawę zasianą na dzierżawionych przez powoda od pozwanego gruntach, na których była trawa przy rozpoczęciu dzierżawy powód nie może domagać się także na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Jednocześnie ani na podstawie art. 706 k.c., ani na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. powód nie może domagać się zwrotu nawozów, wapna, które – jak twierdził – zużył w czasie korzystania przez niego z dzierżawionych od pozwanego gruntów rolnych. Nawożenie przez powoda dzierżawionych od pozwanego gruntów w czasie korzystania przez niego z tych gruntów było obowiązkiem powoda, przewidzianym tak w łączącej strony umowie dzierżawy, jak i art. 696 k.c. W umowie stron – jak wynika z prawidłowych ustaleń Sądu I instancji – powód zobowiązał się bowiem do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w dobrej kulturze rolnej, zaś według art. 696 k.c. dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Nawożenie dzierżawionych gruntów stanowi zatem nakład konieczny na te grunty, a nie ulepszenie dzierżawionych gruntów, a – jak wskazano powyżej – na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. dzierżawca może żądać zapłaty sumy odpowiadającej wartości dokonanych przez niego, a zatrzymanych przez wydzierżawiającego ulepszeń dzierżawionej rzeczy w chwili zwrotu rzeczy.

Tak więc zgłoszony przez powoda wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. J. oraz C. J. na okoliczność stosowania przez powoda nawozów naturalnych także był nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, a Sąd Okręgowy oddalając ten wniosek nie naruszył art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 roku).

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy również zgłoszony przez powoda dowód z zeznań wymienionych wyżej świadków na okoliczność oczyszczania przez powoda rowów melioracyjnych. Sąd I instancji pomijając ten dowód nie uchybił zatem art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 roku).

Niezależnie od tego, że zawarty w pismach z dnia 2 i 16 września 2013 roku dowód z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., został powołany na okoliczność istnienia pastwisk i zasiania zbóż, zaś zawarty w piśmie procesowym z dnia 27 stycznia 2014 roku dowód z zeznań świadków K. G., A. J., C. J., J. B., B. K. na okoliczność stosowania nawozów naturalnych, a więc na okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, to dowody te, jak słusznie uznał Sąd I instancji, a co starał się kwestionować skarżący w ramach zarzutu naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., były spóźnione, skoro zostały zgłoszone po ponad roku od wniesienia pozwu.

W konsekwencji także Sąd Apelacyjny oddalił ponowiony w uzupełnieniu apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. J. oraz C. J. na okoliczność istnienia pastwisk i zasiania zbóż, stosowania nawozów naturalnych oraz oczyszczania rowów melioracyjnych.

Sąd Okręgowy nie naruszył też art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 3 maja 2012 roku) oddalając zgłoszony już w pozwie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność określenia wartości nasadzeń w postaci 20.000 drzew jabłoni, 15 ha żyta i 45 ha upraw trawiastych. Wprawdzie nie można podzielić stanowiska Sądu I instancji, że dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność

określenia wartości drzew owocowych podlegał oddaleniu z uwagi na niewykazanie przez powoda, że poczynił takie nakłady na dzierżawionych od pozwanego gruntach rolnych, skoro – jak wskazano powyżej – zebrane w sprawie dowody nie pozostawiają wątpliwości, że powód na części dzierżawionych od pozwanego gruntów posadził drzewa owocowe. Wobec jednak tego, że według zebranych w sprawie dowodów drzewa te były martwe w dacie zwrotu przez powoda dzierżawionych od pozwanego gruntów rolnych, a do tego posadzenie tych drzew było zmianą przedmiotu dzierżawy dokonaną niezgodnie z łączącą strony umową dzierżawy i z naruszeniem art. 696 k.c. i art. 705 k.c., wobec czego powód nie mógł domagać się zwrotu poniesionych przez niego nakładów na te drzewa na podstawie art. 706 k.c., czy też na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., to dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność określenia wartości tych drzew nie był przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miał też dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność określenia wartości 15 ha żyta i 45 ha upraw trawiastych, skoro powód nie wykazał, że w dacie zwrotu przez niego dzierżawionych od pozwanego gruntów rolnych na gruntach tych było żyto, a jednocześnie nie mógł domagać się zwrotu nakładów poniesionych na trawę zasianą na dzierżawionych przez niego od pozwanego gruntach rolnych, na których była zasiana trawa przy rozpoczęciu dzierżawy ani na podstawie art. 706 k.c., ani na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Powyższe przemawiało także za pominięciem przez Sąd Apelacyjny ponowionego w uzupełnieniu apelacji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na okoliczność określenia wartości nasadzeń w postaci 20.000 drzew jabłoni, 15 ha żyta i 45 ha upraw trawiastych.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zgłoszonego w uzupełnieniu apelacji wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci faktury VAT nr (...) z dnia 21 września 2007 roku, faktury VAT nr (...) z dnia 27 września 2007 roku na okoliczność wysokości nakładów poniesionych przez powoda na gruncie stanowiącym przedmiot umowy dzierżawy.

Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Uregulowanie zawarte w tym przepisie jest wyrazem dążenia do koncentracji materiału dowodowego przed sądem pierwszej instancji. Potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2002 roku, IV CKN 980/00, LEX nr 53922).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie istniały żadne obiektywne przyczyny uniemożliwiające powodowi wcześniejsze zgłoszenie dowodów z dokumentów w postaci faktury VAT nr (...) z dnia 21 września 2007 roku, faktury VAT nr (...) z dnia 27 września 2007 roku. Powód nie tylko nie wykazał, ale nawet nie podnosił, że powołanie tych dowodów w uzupełnieniu apelacji jest następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Niezależnie od tego trzeba wskazać, że dowód z dokumentów w postaci faktury VAT nr (...) z dnia 21 września 2007 roku, faktury VAT nr (...) z dnia 27 września 2007 roku został zgłoszony na okoliczność wysokości nakładów poniesionych przez powoda na gruncie stanowiącym przedmiot umowy dzierżawy, a więc na okoliczność nie mającą znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie było bowiem istotne to, że w czasie dzierżawy powód czynił nakłady na dzierżawionych od pozwanego gruntach rolnych, ale to, czy w dacie zwrotu pozwanemu dzierżawionych gruntów na gruntach tych powód pozostawił zasiewy i że wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy, jak też to, że w dacie tej na dzierżawionych od pozwanego gruntach istniały poczynione przez powoda ulepszenia zwiększające wartość lub użyteczność tych gruntów.

Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego oraz treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Apelacja powoda została oddalona w całości i dlatego jest on zobowiązany zwrócić pozwanemu poniesione przez niego w postępowaniu odwoławczym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 złotych, ustalonej na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).