

Sygn. akt I C 283/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSO Maria Matyja

Protokolant sek. sąd. Joanna Kotowska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. T.**

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

o zapłatę

I. oddala powództwo

II. zasądza od powoda M. T. na rzecz pozwanego A. W. (1) kwotę 7.472,76,-zł (słownie siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa złote i siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu

III. nie obciąża powoda pozostałymi kosztami

UZASADNIENIE

Powód M. T. pozwem złożonym w dniu 20 kwietnia 2012r. (data stempla pocztowego k 10) wniósł o zasądzenie od pozwanego A. W. (1) kwoty 620.000,-zł oraz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podał, że w dniu 30 maja 2005r. strony zawarły umowę dzierżawy na podstawie której pozwany wydzierżawił powodowi działkę nr (...)o powierzchni (...)ha i działkę nr (...)o powierzchni (...)ha obie położone w miejscowości B.powiat (...), dla których Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), w zamian za czynsz płatny raz do roku. Umowa została zawarta na okres (...) lat.

W 2007r. powód z własnych środków finansowych na obszarze ok. (...)ha założył uprawę sadowniczą drzewek owocowych; jabłoni, gruszy i śliw. Powód posadził tych drzewek (...),-zł, co przy koszcie (...),-zł za jedno drzewko daje (...),-zł. Prace związane z sadzeniem drzewek wykonywali zatrudnieni przez powoda pracownicy, a plantacja miała charakter ekologiczny.

Ponadto na obszarze ok. (...)ha powód dokonał nasadzeń żyta (obszar ok. (...)ha) i trawy siewnej (obszar około (...) ha). Koszt poniesionych na te zasiewy nakładów powód określa na kwotę 120.000,-zł.

Pozwany w dniu 18 stycznia 2011r. rozwiązał z powodem przedmiotową umowę w trybie natychmiastowym, w związku z brakiem płatności czynszu za rok 2009r.

Pozwany nie pozwolił powodowi na zbór plonów ani na zabranie nasadzonych drzewek owocowych.

Pozwany wezwany do zapłaty odszkodowania za poczynione nakłady odmówił spełnienia żądania powoda.

Pozwany A. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyznał, że strony wiązała umowa dzierżawy na podstawie której powód za wydzierżawienie mu nieruchomości rolnych był zobligowany do uiszczania czynszu dzierżawnego w cyklu rocznym nie później niż do 30 czerwca roku następującego po roku za który opłaty są należne, a ponadto począwszy od 2009r. opłacania podatku rolnego. Umowa ta obliigowała również powoda do dokonywania obróbki rolnej działek i utrzymywania ich w dobrej kulturze rolnej. Umowa zobowiązywała też powoda do utrzymywania melioracji we właściwym stanie.

Powód nie wywiązywał się z obowiązków określonych umową, w szczególności dotyczących zapłaty czynszu w związku z czym pozwany w dniu 18 stycznia 2011r. powołując się na art. 703 k.c. wypowiedział powodowi umowę ze skutkiem natychmiastowym. Pozwany wezwał też powoda do opróżnienia nieruchomości z pozostałości po zbiorach (balotów siana) oraz naprawy wałów melioracyjnych oraz szkód wywołanych nie uzgodnionymi z pozwanym zmianami w użytkowaniu nieruchomości z łąkowej na sadowniczą.

Pozwany przejął swoje nieruchomości w dniu 15 kwietnia 2011r. Roszczenie dzierżawcy o zwrot nakładów przedawnia się z upływem roku licząc od daty zwrotu rzeczy. W tej sytuacji roszczenie powoda zgłoszone w dniu 27 kwietnia 2012r. jest przedawnione i jako takie nie może być skutecznie dochodzone i egzekwowane.

Niezależnie od podniesionego zarzutu przedawnienia pozwany wskazał, prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 21 lipca 2011r. Sygn. akt I C 9/11 zasądził od powoda na jego rzecz kwotę 39.480,-zł z tytułu należnego, a nie zapłaconego czynszu za rok 2009r. Natomiast wyrokiem zaocznym z dnia 11 maja 2012r. Sygn. akt I C 202/12 Sąd Rejonowy w Szczytnie zasądził od powoda na jego rzecz kwotę 75.000,-zł za szkody wyrządzone przez powoda w przedmiotowych nieruchomościach w związku z naruszeniem postanowień łączącej strony umowy. Powołując się postanowienia art. 696 k.c. pozwany zarzucił, że dzierżawca powinien wykonywać swoje prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Powód natomiast bez zgody pozwanego w 2008r. zmienił charakter i sposób użytkowania gruntu, Wyorał bowiem część łąk na działce gruntu nr (...), a w powstałych zagłębieniach dokonał nasadzenia drzew owocowych, które wkrótce z nie ustalonych przyczyn uschły. Na skutek worania pasy grunty zostały wypiętrzone powodując w konsekwencji nierówności. Na skutek przesunięcia darni łąkowej na gruncie pojawiły się chwasty w miejsce gatunków traw szlachetnych i roślin motylkowych.

Natomiast na działce gruntu nr (...) zaniedbał wykonywania prac pielęgnacyjnych i nawożeniowych. Zaniechał też konserwacji urządzeń melioracyjnych, przez co powstało zamulenie i zarośnięcie sytemu melioracyjnego.

Pozwany podkreślił ponadto, że po wypowiedzeniu umowy wiosną 2011r. żadne zboża ozime nie wzrosły, a grunt leżał ugiorem co świadczy o tym, że jesienią 2010r. nie było żadnych zasiewów.

Pozwany zakwestionował też wysokość dochodzonego roszczenia w szczególności w zakresie kosztów zasiana (...)ha żyta, i (...) traw który jego zdaniem według ceny nasion ogłaszanych przez GUS nie powinien przekroczyć odpowiednio kwoty 677,52zł (żyto) i 3.780,-zł (trawa).

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W dniu 30 maja 2005r. strony zawarły umowę dzierżawy na podstawie której pozwany wydzierżawił powodowi działki gruntu nr (...)o powierzchni (...)ha i (...)o powierzchni (...)ha położnych B.gmina W.dla których Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). w zamian za czynsz płacony w cyklu rocznym.

Na czynsz dzierżawny składała się opłata główna w wysokości dopłat do gruntów rolnych (opłata bezpośrednia do gruntów rolnych, dopłata uzupełniająca oraz dopłaty z tytułu (...)) oraz opłata uzupełniająca w wysokości 80,-zł za

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 uiszczania opłaty uzupełniającej za rok 2005 i 2006, a do uiszczania podatku od gruntów dzierżawionych był zobowiązany od 2009r. Dzierżawca zobowiązał się ponadto do dokonania obróbki rolnej i utrzymywania przedmiotu dzierżawy w dobrej kulturze rolnej oraz do utrzymywania systemu melioracji, a nadto po zakończeniu dzierżawy przekazania wydzierżawiającemu gruntów w stanie niepogorszonym. Umowa została zawarta na okres (...) lat do końca września 2013r.

Według powoda po zawarciu umowy dzierżawy uprawiał ziemię, likwidował odłogi, wykaształ tereny, które od wielu lat nie były wykaszane. Stosował wapno do odkwaszenia gruntów. Zużył w tym celu 120 ton wapna naturalnego które kupował w (...). Jak twierdzi ma na to faktury, ale musiałyby je odszukać. Posadzenie drzew owocowych doradzili mu doradcy rolni. Produkował je we własnym gospodarstwie. Prowadził na wydzierżawionych gruntach prawidłową gospodarkę rolną, utrzymywał w należywym stanie urządzenia melioracyjne. Nie uzgadniał z pozwanym założenia na dzierżawionej nieruchomości sadu owocowego. Przyznał, że ma dużo długów, a jego gospodarstwo rolne w P. jest obciążone hipoteką. Przyznał też, że nie żądał protokolarnego przekazania pozwanemu nieruchomości po zakończonej dzierżawie.

Według pozwanego na wydzierżawionych gruntach powód miał prowadzić gospodarstwo hodowlane. W tym celu wydzierżawił od pozwanego na podstawie innej umowy budynki gospodarcze wraz terenem, którą następnie mu wypowiedział, ale przedmiotu tej dzierżawy nie zwrócił. Przed wydzierżawieniem powodowi przedmiotowej nieruchomości była ona w dobre kulturze rolne, były to głównie łąki, z których rolnicy sami zbierali siano płacąc 100,- zł od hektara. Pozwany nie wyrażał zgody na założenie sadu, ale po zwrocie przedmiotu dzierżawy faktycznie tego sadu nie było tylko wyschnięte kikuty o wysokości od (...)cm do(...). Łąki były zniszczone, a cały grunt był zaniedbany. Po przejęciu gruntu, co jego zdaniem nastąpiło pod koniec marca 2011r., w połowie kwietnia wprowadził maszyny uprawne aby przywrócił grunt do poprzedniego stanu.

(umowa k 5, zeznania powoda k 394-395, zeznania pozwanego 395-396, płyta CD k 397)

Bezsporne jest między stronami, że powód nie zapłacił czynszu dzierżawnego za rok 2009r, w związku z czym wydzierżawiający po uprzednich wezwaniach do zapłaty w dniu 18 stycznia 2011r. rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym powołując się na art. 703 k.c.

(rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym k 9, wezwania do zapłaty należnego czynszu k 38,39)

Przedmiot dzierżawy nie został przejęty protokolarnie, ale obie strony zgodnie przyznają, że został on wydany wydzierżawiającemu w kwietniu 2012r.

(zeznania powoda k.394-395. i pozwanego k 395-396, płyta CD k 397)

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

(pismo pozwanego k 37)

Wcześniej bo w dniu 16 marca 2011r. pozwany wniósł przed Sąd Rejonowy w Szczytnie pozew przeciwko powodowi o zapłatę kwoty 39.480,-zł z tytułu nieuiszczonego czynszu dzierżawnego za rok 2009r. Wyrokiem z dnia 21 lipca 2011r. Sygn. akt I C 9/11 Sąd Rejonowy w Szczytnie uwzględnił żądania pozwanego.

(wyrok Sądu Rejonowego w Szczytnie k 40, odpis pozwu k 42-46)

Sąd Rejonowy w Szczytnie wyrokiem zaocznym z dnia 11 maja 2012r. Sygn. akt I C 202/12 uwzględnił powództwo wydzierżawiającego przeciwko dzierżawcy o zapłatę kwoty 75. 000,-zł z tytułu szkód poczynionych przez dzierżawcę na

dzierżawionych gruntach. Z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej na zlecenie wydierżawiającego, a załączonej do pozwu przez wydierżawiającego wynika, że dzierżawca bez uzgodnienia dokonał zmiany użytkowania części nieruchomości rolnej przez wyoranie na działce nr (...)bruzd z pomocą pługa do sadzenia lasu i dokonał nasadzenia w powstałych zagłębieniach drzew owocowych, które z nieustalonych przyczyn uschły. Na skutek wyorania powstał pas gruntu o szerokości (...) m wypiętrzony w wyniku czego powstało zagłębienie. Powierzchnia ta została pozbawiona zwartej darni łąkowej, a zagłębienia zostały zajęte przez chwasty. Biegły ten wskazał też na nieprawidłowe prowadzenie prac pielęgnacyjnych na działce nr (...), oraz brak konserwacji urządzeń melioracyjnych .

Potwierdzają to zeznania świadków W. B. i E. D. i G. S..

(wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Szczytnie k 41 i to samo k 262 odpis pozwu A. W. (1) o zapłatę kwoty 75.000,- zł k 263-268, oraz akta sprawy tego Sądu I C 202/12, opinia biegłego rzeczoznawcy w tych aktach k 17-37 i ta sama opinia w aktach niniejszej sprawy k 47-69, zeznania świadków W. B. k 228, E. D. k 228 odwrót -229, G. S. k 229)

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

(pismo powoda k 8)

Na okoliczność prowadzenia przez powoda na dzierżawionych gruntach sadu owocowego załączył on do pozwu oświadczenia B. W.i A. W. (2), z których wynika, że 2008r. sadzili oni drzewa owocowe; jabłonie grusze i śliwy, które była zdrowe dobrej jakości i prawidłowo rozwinięte. B. W.fakt sadzenia drzewek w maju 2008r. na obszarze około (...) ha potwierdził w swoich zeznaniach, wskazując jednocześnie, że pomagał powodowi jako jego znajomy. Wskazał też że w miejscu gdzie były sadzone drzewa były wyorane pasy i została zerwana darni.

(oświadczenia B. W. k 6 i jego zeznania k 201- 202, oświadczenie A. W. (2) 7, co do której powód cofnął wniosek o przesłuchanie jej w charakterze świadka k 212)

Świadek A. R.nie miał żadnej wiedzy na temat upraw prowadzonych przez powoda. Świadek K. K.zeznał natomiast, że brał udział w sadzeniu drzew owocowych w latach 2008, 2009. W jego ocenie mogły być one na obszarze (...) ha. Wykonywał na dzierżawionej nieruchomości też koszenie traw wokół tych drzew za pomocą kosiarki rotacyjnej i traktora. Nie miał natomiast żadnej wiedzy na temat innej pielęgnacji tych drzew. Kosił też jeden sezon trawę, która częściowo była siana , a częściowo sama rosła.

Świadek G. J.zeznał, że sadził jabłonie i wiśnie ale nie potrafił podać w jakim roku. Pamiętał natomiast, że było ich (...)tysięcy na obszarze około (...) ha. Nie wiedział skąd były sadzonki, które sadził. Świadek te w swoich zeznaniach nie wskazywał, iż z powodem wiązała go jakakolwiek umowa. Po złożeniu zeznań przez świadka G. J.powód złożył umowę z dnia 7 maja 2010r. z nim zawartą na posadzenie 15.000,-zł za wynagrodzeniem 10.000,-zł, oraz aneks do tej umowy bez daty z którego wynika, że ostateczną ceną za usługę była kwota 11.000,-zł. Powód złożył też oświadczenie A. K.o sadzeniu przez powoda drzew owocowych, sianiu traw i zbóż oraz ogrodzeniu przez powoda pastwisk.

(zeznania świadka A.P. R. k 201, zeznania K. K. k .227-228, G. J. k 283, płyta CD k 285, umowa wraz z aneksem koperta k 282, oświadczenie A. K. k 281)

Z opinii biegłej z zakresu kryminalistycznego badania dokumentów wynika, że z uwagi na upływ czasu ponad 18 miesięcy od daty powstania dokumentu do daty jego złożenia (na rozprawie w dniu 25 listopada 2013r.) nie jest możliwe ustalenie dokładnej daty jego powstania. Biegła w ustnych wyjaśnienia wskazała, że badania zapisu tuszu długopisowego są bardzo kosztowne (tysiąc złotych od jednego znaku) i są ograniczone czasowo bo półtora roku od daty faktycznego sporządzenia, albo od podejrzewanej daty sporządzenia.

(opinia na piśmie k 312- 317, ustne wyjaśnienia biegłej k 393 , płyta CD k 397)

Na rozprawie w dniu 23 maja 2014r. powód złożył wyliczenie ilości obornika zużytego na przedmiot dzierżawy w latach 2008, 2009, 2010r. sporządzone w dniu 22 maja 2014r.

(wyliczenie ilości obornika k 392, wniosek o dopuszczenie dowodu z tego pisma został oddalony protokół k 394, płyta CD k 397)

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. i C. J. na okoliczność potwierdzenia istnienia pastwisk i zasiania zbóż, stosowania nawozów naturalnych oraz oczyszczania rowów melioracyjnych. Sąd oddalił też wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nasadzeń (...) tysięcy drzew jabłoni, (...)ha żyta i (...)ha upraw trawiastych.

(wnioski dowodowe powoda k 231, 254, protokół k 283, płyta CD k 285, wnioski k 325, 326. oraz protokół k 396, płyta CD k 397).

Sąd Okręgowy zważył:

Roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków (§ 2 art. 693 k.c.)

Art. 703 k.c. stanowi, że 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. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

W realiach niniejszej sprawy bezsporne jest, że powód nie zapłacił czynszu za rok 2009.

Pozwany wezwał powoda pismem z dnia 1 października 2010r. do zapłaty zaległego czynszu wyznaczając mu dodatkowy trzymiesięczny termin do jego zapłaty, a gdy zapłata tego czynszu nie nastąpiła, pismem z dnia 18 stycznia 2011r. rozwiązał z powodem umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego (art. 696 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 (art. 705 k.c.)

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że przedmiotem umowy dzierżawy były głównie łąki i częściowo grunty uprawne, ale została ona zawarta w celu prowadzenia przez powoda gospodarki hodowlanej. Zeznania pozwanego co do sposobu korzystania z gruntu przez dzierżawcę i braku uzyskania przez powoda jego zgody na inne użytkowanie zasługują w ocenie Sądu na danie im wiary, korespondują bowiem z treścią zawartej umowy, a mianowicie zapisem dotyczącym wymogu dokonywania przez dzierżawcę obróbki rolnej i utrzymywania gruntów w dobrej kulturze rolnej.

Powód bez uzgodnienia z pozwanym zmienił sposób użytkowania dzierżawionych gruntów przez wyoranie pasów ziemi w gruncie łąk i posadzenia w zagłębieniach sadzonek drzew owocowych. Powód twierdzi w pozwie, że posadzenie tych drzew miało miejsce 2007r. Z zeznań natomiast świadków B. W., K. K. i G. J. wynika, że miało to miejsce w 2008, 2009. Z umowy, którą powód złożył do akt dopiero na rozprawie w dniu 25 listopada 2013r. wynika, że w dopiero w maju 2010r. zwierzał z G. J. umowę na posadzenie (...) drzew owocowych.

Opinia biegłej z zakresu kryminalistycznego badania dokumentów jest przydatna o tyle, że wynika z niej w istocie data sporządzenia umowy przez powoda G. J., a mianowicie przed wytoczeniem niniejszego powództwa.

Niewątpliwie powód bez zgody pozwanego zmienił sposób użytkowania dzierżawionego gruntu przez wyoranie pasów ziemi w łąkach w celu posadzenia drzew. Wątpliwe są natomiast zeznania świadków tak co do czasu tych działań ilości zasadzonych drzew i obszaru na którym zostały one posadzone, bowiem rozbieżność w zeznaniach świadków jeśli chodzi o obszar obsadzeń waha się od (...)do (...) ha. . Wskazać też należy, że powód wytaczając o zwrot nakładów w dniu 20 kwietnia 2012r. nawet nie powoływał się na umowę z G. J., a zawartą przecież w dniu 7 maja 2010r.

Niewątpliwie jest także co wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej na zlecenie pozwanego i świadków W. B., E. D., G. S. którym jako spójnym i korespondującym z tą opinią Sąd nie odmówił wiary, że po rozwiązaniu umowy dzierżawy zwrócony przez dzierżawcę jej przedmiot wymagał przywrócenia do stanu sprzed jej zawarcia. Wydierżawiający musiał dokonać wyrównania gruntów łąk, odchwaść grunty rolne, i udroźnić urządzenia melioracyjne.

Poprzez art. 694 k.c. do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych.

Art. 676 k.c. stanowi, że 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 do stanu poprzedniego.

Roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.)

Odnosząc się do zarzutu pozwanego najdalej idącego, a mianowicie przedawnienia roszczenia powoda z uwagi na wytoczenie powództwa o zwrot nakładów z uchybieniem terminu rocznego przewidzianego w art. 677 k.c., to wskazać należy, iż ani z pisma z dnia 18 stycznia 2011r. o natychmiastowym rozwiązaniu umowy, ani z pism pozwanego kierowanych do powoda po rozwiązaniu umowy nie wynika termin, który można byłoby przyjąć jako termin zwrotu. Przedmiotu dzierżawy. Strony zgodnie przyznają, że nie sporządziły żadnego protokołu jej zwrotnego przejęcia przez wydierżawiającego. W tej sytuacji twierdzenie pozwanego że przejął przedmiot dzierżawy w dniu 15 kwietnia 2011r. w sytuacji gdy jednocześnie twierdzi, że prace na przywróceniu gruntów do pierwotnego stanu rozpoczęły się wiosną wydaje się być całkowicie dowolne i podyktowane jedynie tym aby podnieść zarzut przedawnienia.

Przyjmując, że powodowi służy roszczenie o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy, to wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z regułą dowodową określona treścią art. 6 k.c. obciąża go ciężar dowodu tak co do faktu poniesienia tych nakładów jak i ich wysokości.

Przedmiotem dzierżawy były grunty o znacznym obszarze, co oznacza że prawidłowe gospodarowanie na nich wymagało znacznych nakładów. Tymczasem powód nie przedstawia żadnych dowodów, np. w postaci faktur na zakup wapna naturalnego, ziarna żyta, traw sadzonek drzew. Przedłożona przez niego umowa z dnia 7 maja 2010r. zawarta z G. J. na wynagrodzenie za zasadzenie (...)sztuk drzew owocowych wydaje się być sporządzona na użytek niniejszego procesu. Nie koresponduje ona z zeznaniami świadka G. J. i nie wynika z niej gdzie przedmiotowe drzewa miały być sadzone, a powód jak sam zeznał pozyskiwał sadzonki drzew z własnej uprawy w P.. Powód nie wykazał też w żaden sposób np. przekładając umowy o pracę umowy zlecenia czy o dzieło, że zatrudniał w dzierżawionym gospodarstwie pracowników. W tej sytuacji dowód z zeznań świadków B. K., A. K., J. B., K. G., R. S., W. K., A. i C. J. na okoliczność potwierdzenia istnienia pastwisk i zasiania zbóż, stosowania nawozów naturalnych oraz oczyszczania rowów melioracyjnych oraz na okoliczność wykonywania prac rolnych nie znajduje żadnego zadnienia. Wykonywanie tych prac nie wiąże się bowiem z nakładami, a bieżącym utrzymaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.

Sąd oddalił też wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa na określenie wartości nasadzeń w postaci 20.000 drzew jabłoni, (...)ha żyta i (...)ha upraw trawiastych, jako, że powód nie wykazał żadnymi dokumentami, że poniósł koszty związane z takim uprawami.

Na marginesie tylko należy zauważyć, widoczne na zdjęciach wykonanych przez biegłego we wrześniu 2011r. pojedyncze bezlistne sadzonki drzew o niewielkiej wysokości (od (...)do(...) m) nie mogły być drzewkami zasadzonymi jak twierdzi powód w roku 2007r.

Jako niewiarygodne należy też ocenić zeznania powoda, który poza ogólnikowymi stwierdzeniami nie wykazał choćby w przybliżeniu, że poniósł nakłady na przedmiot dzierżawy w wysokości określonej pozwem.

Mając na uwadze powyższe należało przyjąć, iż powód nie wykazał iż poniósł nakłady na przedmiot dzierżawy w kwocie dochodzonej pozwem co skutkuje oddaleniem jego roszczenia.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na kwotę tę składa się wynagrodzenie adwokata stosownie do treści § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 461) plus zwrot poniesionych przez pozwanego wydatków na wynagrodzenie biegłego.