

Sygn. akt: I C 302/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Staniszevska
Protokolant:	st.sek.sąd. Dorota Cichorz Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 grudnia 2017 r. w S.

sprawy z powództwa J. S. (1), O. S.

przeciwko A. K.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 302/17

UZASADNIENIE

Powodowie O. S. i J. S. (1) wnieśli o nakazanie pozwanemu A. K. zaniechanie naruszania własności części nieruchomości powodów stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 24,01 ha położonej w B. gm. J., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) poprzez prowadzenie upraw, użytkowanie, nieruchomości, wjeżdżanie i przejeżdżanie, nakazanie pozwanemu zaniechania składania wniosków o dopłaty rolnicze związane z gruntami należącymi do powodów i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego żądania wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w B., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Umową dzierżawy z dnia 2.05.2005 r. powodowie wydzierżawili pozwanemu na czas nieokreślony tą nieruchomości. W umowie tej wskazano, że dopłaty z tytułu użytkowania gruntu pobierać będzie pozwany. W dniu 18.09.2009 r. powodowi aktem notarialnym – wypowiedzeniem umowy dzierżawy, wypowiedzieli pozwanemu przedmiotową umowę, przyjmując roczny okres wypowiedzenia. Pod koniec września 2009 r. powód J. S. (1) przekazał pozwanemu dokument wypowiedzenia umowy dzierżawy. W związku z faktem, że powodowie uznali, że nie łączy ich z pozwanym umowa dzierżawy, złożyli do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o przyznanie dopłat za 2013 r. Z takim samym wnioskiem wystąpił pozwany. W związku z ugodowym zakończeniem sprawy, powód, cofnął wniosek o przyznanie dopłat. Pozwany nadal użytkuje część nieruchomości powodów i składa wnioski o wypłatę dopłat za lata 2014 -2015.

Pozwany A. K. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że łącząca strony umowa dzierżawy nieruchomości rolnych nie została wypowiedziana przez powodów. Pozwany nadal uprawia ziemię i składa wnioski o przyznanie dopłat do

gruntów stanowiących własność powodów. Oświadczenie powodów o wypowiedzeniu umowy dzierżawy pozwany otrzymał dopiero w momencie odebrania pozwu w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie J. S. (1) i O. S. są właścicielami nieruchomości składającej się z działki nr (...) położonej w B. o pow. 24,100ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (dowód: odpis KW k. 8, akta KW k. 3-80)

Umową dzierżawy z dnia 2.05.2005 r. zawartej w formie pisemnej, powodowie oddali pozwanemu A. K. przedmiotową nieruchomość w dzierżawę. Dzierżawca zobowiązała się do zwracania wydzierżawiającym podatków związanych z przedmiotem dzierżawy, innego czynszu strony nie ustaliły. Dopłaty z tytułu prowadzenia gospodarstwa rolnego pobierać miał zgodnie z umową dzierżawca. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W umowie strony zastrzegły, że umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron, przy czym okres wypowiedzenia wynosi jeden rok. (dowód: umowa k. 9, 49)

W dniu 18.09.2009 r. powodowie złożyli pisemne oświadczenie, że z dniem złożenia oświadczenia wypowiadają umowę dzierżawy zawartą z pozwanym w dniu 2.05.2005 r. z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia. Podpisy powodów na tym oświadczeniu, zostały złożone w obecności notariusza. (dowód: oświadczenie k. 75) Oświadczenie powodów o wypowiedzeniu umowy dzierżawy nie zostało przez nich doręczone pozwanemu. Pozwany nadal użytkował część nieruchomości powodów o pow. 10,63 ha. (dowód: zeznania świadków M. K. k. 66 odwr., S. K., 66 odwr., pozwanego k. 73, mapa k. 76)

W 2013 r. powód J. S. (1) złożył do (...)wniosek o przyznanie płatności bezpośrednich do działki o łącznej pow. 10,63 ha. Wniosek o dopłaty bezpośrednie na działkę nr (...) o pow. 24,0100 ha w 2013 r. złożył również pozwany A. K..

W związku z tymi wnioskami Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa prowadziła postępowanie w toku, którego powód J. S. (1) złożył dokument zawierający oświadczenia jego i powódki O. S. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy zawartej z pozwanym. Pozwany A. K. w toku postępowania przed (...) oświadczył, że dysponuje jedynie umową dzierżawy nieruchomości, nie otrzymał wypowiedzenia umowy dzierżawy. (dowód: zeznania świadka J. W. k. 72)

W sprawie toczącej się (...) sygn.. akt IC 160/14 powód J. S. (1) i pozwany A. K. w dniu 15.04.2014 r. ugodę zgodnie, z którą pozwany A. K. zobowiązał się usunąć dwa szlabany drogowe znajdujące się na działce położonej w B. nr 99/2 w terminie do 16.04.2014 r. i niezagradzania w jakikolwiek sposób istniejącego przejazdu przez działkę nr (...) do działki nr (...) do czasu zakończenia sprawy o ustanowienie służebności drogi koniecznej a powód J. S. (1) zobowiązał się do wycofania z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wniosku o dopłaty do działki nr (...) za 2013 r. w terminie 3 dni od daty zawarcia ugody. W sprawie tej pozwany na rozprawie w dniu 15.04.2014 r. podał, że w (...) dowiedział się, że powód wypowiedział mu umowę dzierżawy. (dowód: dokumenty akt IC 160/14 k. 2-5, 28-30)

Decyzją z dnia 22.04.2014 r.(...)przyznała płatności w ramach systemu wsparcia bezpośredniego za 2013 r. pozwanemu A. K..

W 2014 r. o przyznanie płatności na ta nieruchomość ubiegał się powód J. S. (1) i pozwany A. K.. Powód J. S. (1) w dniu 23.09.2014 r. cofnął wniosek o przyznanie płatności. W 2015 r. o przyznanie płatności na nieruchomość działka nr (...) położoną w B. ubiegał się tylko pozwany A. K.. (dowód: dokumenty k. 19-46)

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie istota problemu sprowadza się do ustalenia czy doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu przez powodów umowy dzierżawy nieruchomości rolnej zawartej w dniu 2.05.2005 r.

Zdaniem sądu w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie można przyjąć by powodowie skutecznie wypowiedzieli pozwanemu umowę dzierżawy z dnia 2.05.2005 r. Powodowie, bowiem nie przedstawili dowodów, z

których by w sposób nie budzący wątpliwości wynikało, że ich oświadczenie z dnia 18.09.2009 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia dotarło do pozwanego w taki sposób by mógł się on zapoznać z jego treścią.

Zgodnie z treścią art. 61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Z zeznań pozwanego oraz korespondujących z nimi zeznań świadków S. K. i M. K. wynika, że pozwany nie otrzymał oświadczenia powodów z dnia 18.09.2009 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 2.05.2005 r. Pozwany podał, że wypowiedzenie to otrzymał dopiero w dacie odbioru pozwu w niniejszej sprawie, wcześniej dokumentu tego nie otrzymał.

Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 22.03.2017 r. w sprawie IIICSK 148/16 zajął stanowisko, że w rozumieniu art. 61 § 1 k.c. możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się z tym oświadczeniem, co oznacza, że skuteczne złożenie oświadczenia woli następuje także w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Na składającym oświadczenie woli spoczywa zatem ciężar dowodu, że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu, według zasad doświadczenia życiowego, zapoznanie się z jego treścią. Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w powołanym orzeczeniu, zdaniem sądu, powodowie nie wykazali tej okoliczności.

Świadek A. S. zeznał, że nie był obecny podczas rozmowy powoda J. S. (2) z pozwanym we wrześniu 2009 r., podczas której miało być okazane pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, nie wie jak przebiegała rozmowa między nimi. Powódka O. S. również nie była obecna podczas tej rozmowy. Na podstawie ich zeznań nie można, zatem przyjąć by podczas rozmowy powoda z pozwanym we wrześniu 2009 r. doszło do okazania pozwanemu oświadczenia powodów o wypowiedzenia umowy dzierżawy w taki sposób by pozwany mógł się zapoznać z jego treścią. Pozwany zaś temu zaprzeczył.

Na podstawie zeznań świadka J. W. również nie sposób przyjąć by oświadczenie powodów o wypowiedzenia umowy dzierżawy doszło do pozwanego w taki sposób by mógł się zapoznać z jego treścią. Zeznała ona, bowiem że nie pamięta czy podczas postępowania przed (...) było okazywane pozwanemu oświadczenie powodów o wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Z oświadczenie pozwanego złożonego w sprawie IC 160/14 na rozprawie w dniu 115.04.2014 r., że w (...)dowiedział się, że powód wypowiedział mu umowę dzierżawy nie można również wnioskować, że wypowiedzenia umowy dzierżawy doszło do pozwanego w taki sposób by mógł się zapoznać z jego treścią. Z oświadczenia nie wynikają, bowiem szczegóły uzyskania przez pozwanego tej informacji, czy oświadczenie to było mu okazane, czy tylko uzyskał informację, że taki dokument jest, czy miał możliwość zweryfikowania jego treści, czy zostało złożone w formie pisemnej. Tym bardziej, że jak stwierdził to Sąd Apelacyjny w Białymstoku w Wyroku z dnia 20.10.2016 r. w sprawie IACa 405/16, hipotetyczna możliwość zdobycia informacji w wyniku własnej aktywności o treści oświadczenia woli nie jest to sytuacja przewidziana w art. 61 k.c.

Z tych też względów, zeznania powoda J. S. (1) jakoby doręczył pozwanemu oświadczenie o wypowiedzenia umowy dzierżawy, jako odosobnione nie mogą się ostać.

W świetle powyższych rozważań należy uznać, że pozwanemu przysługuje skuteczne wobec powodów uprawnienie do władania nieruchomością, a zatem na mocy powołanego przepisu i art. 222 § 1 k.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...), (...),

3. (...)

22.01.2018 r.