

Sygn. akt I.Ca 485/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2018r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy E.**

przeciwko A. W. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe (...) A. W.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego A. W. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe (...) A. W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Elku

z dnia 12 czerwca 2018r., sygn. akt I C. 1195/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanego A. W. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe (...) A. W. na rzecz powódki Gminy E. kwotę 1911,66 zł (jeden tysiąc dziewięćset jedenaście złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II – giej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I Ca 485/17

UZASADNIENIE

Gmina E. wystąpiła z pozwem przeciwko A. W.

prowadzącemu Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe (...) na Cud” A. W. domagając się nakazania pozwanemu aby wydał powodowi nieruchomość gruntową o powierzchni 11,2891 ha, położoną w obrębie C., gmina E., stanowiącą

działki ewidencyjne nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Wnosiła także o zasądzenia kosztów procesu.

Powód wskazał, że jest właścicielem wskazanej nieruchomości, a strony w dniu 29 marca 2011 r. zawarły umowę dzierżawy m.in. działek objętych pozwem w celu eksploatacji złóż kruszywa. Umowa pierwotnie obowiązywała do 31 grudnia 2015r. Aneksiem z dnia 01 stycznia 2014 r. zmniejszono wydzierżawiany obszar do działek (...) i ustalono miesięczny czynsz w wysokości 3000+VAT. Aneksiem nr (...) z 1 kwietnia 2014 r. w wyniku podziału działki (...) zmniejszono wydzierżawiany obszar do działek (...) o łącznej powierzchni 11,2891 ha. Następnie aneksem nr (...) przedłużano okres trwania dzierżawy do dnia 30 czerwca 2016 r. Dalszych aneksów nie zawierano. Pozwany od 01.07.2016 r. zajmuje nieruchomość bezumownie. Powód zwracał się do pozwanego o usunięcie budowli i budynków z użytkowanej nieruchomości do dnia 30 września 2016 r. Mimo powyższego pozwany nie przystąpił do działań związanych z likwidacją zakładu górniczego i nie wydał nieruchomości właścicielowi. W oparciu o budynki, budowle i urządzenia posadowione na nieruchomości powoda pozwany prowadzi przerób kruszywa i innych materiałów, w tym prawdopodobnie odpadowych takich jak gruz budowlany. Działalność prowadzona przez pozwanego nie ma związku z rekultywacją terenu, której pozwany jeszcze nie rozpoczął. Powód wskazał, że przypadku pozwanego nie została nawet wydana decyzja administracyjna w trybie art. 129 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze upoważniająca do korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonania obowiązku likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części. Jednak gdyby nawet to nastąpiło to nie upoważniałaby ona w żadnym wypadku do posiadania spornych nieruchomości wbrew woli właściciela i korzystania przez pozwanego z nich na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, w tym polegającej na przerobie kruszyw i innych materiałów.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa. Pozwany nie zgodził się z zarzutem, że zajmuje nieruchomość bezprawnie, ponieważ w jego ocenie umowa dzierżawy została przedłużona na czas nieoznaczony. Wskazał, że fakt obowiązywania między stronami umowy wynika z okoliczności, iż po upływie terminu oznaczonego w umowie, pozwany-dzierżawca nadal używa rzeczy za zgodą powoda- wydzierżawiającego. Świadczą o tym faktury wystawiane przez powoda opiewające na stawki czynszu dzierżawnego za dzierżawę gruntów będących własnością Gminy E. działki ewidencyjne nr (...) o pow. 2,1900 i 105/53 o pow. 9,0991 ha. Zdaniem pozwanego gdyby powód chciał dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości to wystawiłby jedną fakturę za cały okres korzystania z rzeczy, a nie jak w niniejszej sprawie faktury za czynsz dzierżawny. Powyższe, zdaniem pozwanego, świadczy

o tym, że faktycznie umowa została przedłużona, a pozwany jako posiadacz zależny posiada skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwany zanegował jakoby na wskazanej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą.

Podniósł, że prowadzi jedynie rekultywację gruntów, do czego jest zobowiązany z mocy ustawy. Dodatkowo pozwany powołując się na treść art. 461 kc podniósł, że do chwili obecnej nie nastąpił na jego rzecz zwrot nakładów jakie poczynił na wskazane nieruchomości, stąd też może zatrzymać rzecz do chwili zaspokojenia przysługujących mu roszczeń.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Elku I Wydział Cywilny nakazał pozwanemu A. W. prowadzącemu Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) (...) A. W., aby wydał powodowi Gminie E. nieruchomość gruntową o pow. 11,2891 ha, położoną w obrębie C., gmina E., stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz zasądził od pozwanego A. W. prowadzącego Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) (...) A. W. na rzecz powoda Gminy E. kwotę 4.154,00 zł (cztery tysiące sto pięćdziesiąt cztery złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd rejonowy ustalił, iż w dniu 29 marca 2011 r. pomiędzy Gminą E. a Przedsiębiorstwem Handlowo- Usługowym (...) A. W. zawarta została umowa dzierżawy. Umowę powyższą zawarto w związku ze zbyciem części przedsiębiorstwa przez (...) Sp. z o.o. w S. na rzecz PHU (...) A. W.. Okres obowiązywania umowy określono od 29 marca 2011 r. do 31 grudnia 2015 r. a przedmiotem dzierżawy była nieruchomość stanowiąca własność Gminy E. o łącznej powierzchni

24,16 ha położona na terenie wsi B. i C. gm. E. woj. (...) - (...), zapisana w ewidencji gruntów w obrębie B. i C. stanowiąca m.in. działki nr (...) o powierzchni 2,19 ha i 105/14 o powierzchni 9,42 ha. Dzierżawca objął w posiadanie ww. grunty w celu dzierżawienia i pobierania z nich pożytków w postaci eksploatacji złóż kruszywa naturalnego. Czynsz dzierżawny został ustalony na kwotę 5.000 zł + podatek VAT miesięcznie płatny w dwóch równych ratach tj. do 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku za dany rok dzierżawny (umowa k. 15-17).

W myśl § 12 ww. umowy wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (umowa k. 15-17).

Aneks nr (...) z dnia 1 stycznia 2014 r. do powyższej umowy zmniejszono wydzierżawiany obszar działek nr (...) i ustalono czynsz dzierżawny na kwotę 3.000 zł + VAT. Z uwagi na podział działki o nr ewidencyjnym (...) Aneks nr (...) z dnia 1 kwietnia 2014 r. zmniejszono wydzierżawiany obszar do działek (...) o łącznej powierzchni 11,2891 ha (aneksy k. 18,19, bezsporne). Aneks nr (...) z dnia 11 grudnia 2015 r. przedłużono okres trwania dzierżawy do 31 marca 2016 r., zaś aneksem nr (...) z dnia 8 kwietnia 2016 r. przedłużono umowę na dalszy okres tj. do dnia 30 czerwca 2016 r. (aneksy k. 20, 21).

Decyzją z dnia 15 lutego 2016 r. Marszałek Województwa (...) - (...) stwierdził wygaśnięcie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego (pisaku i pisaku ze żwirem) (...), gmina E., powiat (...), województwo (...) udzielonej decyzją Marszałka Województwa (...) z dnia 14 kwietnia 2008 r., zmienionej decyzjami Marszałka Województwa (...) z dnia 2 grudnia 2008 r. i 27 maja 2011 r., wskazując, że przedmiotowa koncesja była ważna do 31 grudnia 2015 r. (decyzja k. 22).

Pismem z dnia 10 czerwca 2016 r. A. W. zwrócił się do Wójta Gminy E. o przedłużenie umowy dzierżawy na dalszy okres 10 lat. Wniosek swój uzasadniał zatrudnieniem pracowników oraz zawartymi długoterminowymi umowami dostaw (pismo k. 23).

Pismem z dnia 8 lipca 2016 r. Wójt Gminy E. poinformował A.

W., że umowa dzierżawy nie zostanie przedłużona. W związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy wezwał do usunięcia budowli i budynków z użytkowanej nieruchomości w terminie do dnia 30 września 2016 r. Nadto wskazał, że wobec treści art. 129 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze w zw. z § 6 umowy dzierżawy Gmina E. umożliwi dokonanie rekultywacji nieruchomości po zawiadomieniu gminy o terminach planowanych w tym zakresie czynności. Wójt wskazał również, iż w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości Gmina obciąży A. W. za bezumowne korzystanie z nieruchomości. A. W. został również poinformowany o ogłoszeniu przetargu nieograniczonego na dzierżawione przez niego grunty (pismo k. 29), do którego nie przystąpił (bezsporne).

Mimo nie przedłużenia umowy oraz kierowania do niego przez właściciela stosownych wezwań A. W. nie wydał dzierżawionej wcześniej nieruchomości i nadal prowadził na tym terenie działalność gospodarczą. Nie został również sporządzony plan likwidacji zakładu górniczego (protokół z oględzin terenu z dokumentacją fotograficzną k. 36-65, zeznania świadków M. Ł. k. 142v, M. B. k. 142v-143, G. S. k. 143, E. M. k. 143-143v, J. N. k. 208-209, A. S. k. 209-209v, J. B. k. 210v).

Pismem z dnia 18 października 2016 r. A. W. został poinformowany, że zostaje obciążony przez Gminę E. czynszem dzierżawnym za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonych nr geod. Działek (...) położonych w obrębie C. za okres od 01 lipca 2016 r. do 30 września 2016 r. na sumę 11.070,00 zł brutto. Ponownie też Gmina E. zwróciła się o natychmiastowe wydanie gminnego gruntu i zaprzestanie działalności polegającej na przeróbce kruszywa. Z uwagi na brak planu likwidacji zakładu górniczego wskazano A. W. na konieczność poinformowania Gminy o wejściu na ww. teren w celu przeprowadzenia rekultywacji (pismo k. 34).

W dniu 19 października 2016 r. Gmina E. wystawiła Przedsiębiorstwu

Handlowo-Uslugowemu (...) NA (...) A. W. fakturę VAT nr (...) z tytułu czynszu dzierżawnego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zgodnie z pismem z dnia 18 października 2016 r. Kolejna faktura VAT nr (...) została wystawiona w dniu 08 grudnia 2016 r. za okres od 01 października 2016 r. do 30 listopada 2016 r. (faktury k. 139, 140).

Mimo kolejnych wezwań A. W. nie wydał wskazanej nieruchomości Gminie E. i nadal prowadził działalność gospodarczą na jej terenie. Działalność ta jest uciążliwa dla okolicznych mieszkańców z uwagi na hałas, pył, drgania. Po zaprzestaniu wydobywania kruszywa A. W. bowiem przerabia na wskazanej nieruchomości beton, gruz i inne materiały, które dowozi na wskazaną nieruchomość z własnych źródeł Nie rozpoczął rekultywacji terenu, nie sporządził planu likwidacji zakładu górniczego, (zeznania świadków M. Ł. k. 142v, M. B. k. 142v-143, G. S. k. 143, E. M. k. 143-143v, J. N. k. 208-209, A. S. k. 209-209v, J. B. k. 210v, pisma k. 122-126v). W dniu 14 marca 2017 r. złożył na piśmie oświadczenie, że dnia 30 czerwca 2016 r. umowa dzierżawy wygasła i od tego dnia użytkuje bez tytułu prawnego grunty o powierzchni 43.055,00 m² oraz budynki o powierzchni 489,20 (oświadczenie k. 177).

Powyższe ustalenia w ocenie sądu rejonowego uzasadniają uznanie roszczenia powoda za uzasadnione.

Pomiędzy Gminą E. a A. W. prowadzącym Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe (...) A. W. zawarta została umowa dzierżawy m.in. gruntów wskazanych w pozwie, która była następnie zmieniana kolejnymi aneksami. W ostatnim aneksie do ww. umowy czas trwania dzierżawy określono do 30 czerwca 2016 r. Poza sporem było również to, że pozwany po ww. dacie korzystał nadal z nieruchomości powoda, przy czym odmienne były stanowiska stron co do podstawy korzystania z tego gruntu i charakteru prowadzonej na nim działalności.

Pozwany wskazywał, że w jego ocenie umowa dzierżawy była wykonywana po upływie terminu oznaczonego w umowie, na dowód czego przedstawił wystawione przez powoda faktury VAT, i brak jest podstaw do wydania nieruchomości.

W ocenie sądu rejonowego, w świetle okoliczności niniejszej sprawy i przedstawionych dowodów, nie znajduje uzasadnienia stanowisko pozwanego jakoby umowa dzierżawy pomiędzy stronami została przedłużona na czas nieoznaczony, bowiem jak twierdzi po upływie terminu oznaczonego w umowie nadal używał rzeczy za zgodą powoda. Zdaniem pozwanego o powyższym mają świadczyć faktury wystawione przez powoda opiewające na stawki czynszu dzierżawnego za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy E. obejmujących działki ewidencyjne nr (...).

Jak zauważył sąd zgodnie z art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Wskazany przepis na mocy art. 694 k.c. znajduje odpowiednie zastosowanie także do dzierżawy.

Zdaniem Sądu Rejonowego w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma podstaw do przyjęcia, że zawarta między stronami umowa dzierżawy uległa w oparciu o art. 674 k.p.c. przedłużeniu na czas nieoznaczony.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie brak zgody powoda na korzystanie przez pozwanego z nieruchomości po upływie terminu wskazanego w umowie pisemnej tj. po dniu 30 czerwca 2016 r. był ewidentny. Świadczą o tym pisma kierowane do pozwanego ze stosownymi wezwaniami i pouczeniami. Pozwany nie przeczył ich otrzymaniu. W świetle dokonanych w sprawie ustaleń brak jest podstaw do przyjęcia, że strony procesu w okresie od 1 lipca 2016 r. łączył jakikolwiek stosunek umowny. Pozwany mając świadomość, że umowa dzierżawy wygasła i nie została przedłużona, a tym samym, że nie przysługuje mu żaden tytuł prawny do władania przedmiotowym gruntem, był posiadaczem w złej wierze. Wbrew prawu korzystał z nieruchomości stanowiącej własność powoda, co więcej mimo upływu czasu nie czynił zadość obowiązkowi spoczywającym na nim z mocy ustawy, na którą się powoływał a dotyczącym likwidacji zakładu górniczego i rekultywacji terenu.

Stanowiska powyższego nie zmienia fakt, że powód za bezumowne korzystanie z nieruchomości obciążył pozwanego kwotą, którą określił jako czynsz dzierżawny. Powodowi oczywiście przysługuje z mocy art. 225 k.c. w związku z art. 224 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Natomiast odnośnie wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy w doktrynie przyjmuje się, że na wynagrodzenie

za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego, przykładowo najmu bądź dzierżawy (T. Filipiak w Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, pod red. A. Kidyba, LEX, 2012). Tym samym uznanie przez właściciela nieruchomości za wystarczające pozostanie przy dotychczasowej stawce czynszu dzierżawnego, tak jak uczynił to powód, nie może być uznane za faktyczną chęć przedłużenia obowiązującej wcześniej umowy.

Jak sąd podkreślił zgodnie z art. 65 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, zaś zgodnie z umową zawartą przez strony wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 12 umowy k. 17). Wreszcie stanowisko pozwanego odnośnie przedłużenia umowy dzierżawy stoi w sprzeczności ze złożonym przez niego oświadczeniem datowanym na dzień 14 marca 2017 r., w którym przyznał, że użytkuje grunt objęty umową dzierżawy bez tytułu prawnego. W toku postępowania pozwany nie kwestionował złożenia powyższego oświadczenia.

W ocenie Sądu Rejonowego także argumentacja podnoszona przez pozwanego dotycząca tak likwidacji zakładu jak i przeprowadzenia rekultywacji nie mogła stanowić podstawy uzasadniającej odmowę wydania nieruchomości. Powód jeszcze przed wytoczeniem powództwa w pismach kierowanych do pozwanego deklarował udostępnienie gruntu celem dokonania rekultywacji w terminie wskazanym przez pozwanego po uprzednim zawiadomieniu gminy (pisma k. 29, 31, 34), a mimo upływu kolejnych miesięcy po wygaśnięciu koncesji pozwany nie sporządził planu likwidacji zakładu górniczego, ani też nie podjął czynności rekultywacji zajmowanych gruntów. Wręcz przeciwnie prowadził na tych gruntach działalność gospodarczą nie zważając na wezwania powoda i skargi okolicznych mieszkańców.

Dalej prowadzoną działalność pozwanego potwierdzały zarówno dokumenty złożone do akt sprawy (protokół oględzin z materiałem fotograficznym), jak też zeznania przesłuchanych w sprawie świadków w tym, co należy podkreślić, pracowników pozwanego przesłuchanych w sprawie na jego wniosek.

Zdaniem sądu zarzut pozwanego, że nie może on wydać nieruchomości z uwagi na obowiązek likwidacji zakładu górniczego i rekultywację terenu to w świetle zebranych w sprawie dowodów również nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie bowiem z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. 2016 poza. 1131 z późn. zm) w przypadku likwidacji zakładu górniczego, w całości lub w części, przedsiębiorca jest obowiązany: zabezpieczyć lub zlikwidować wyrobiska górnicze oraz urządzenia, instalacje i obiekty zakładu górniczego, przedsięwziąć niezbędne środki chroniące sąsiednie złoża kopalin, przedsięwziąć niezbędne środki chroniące wyrobiska sąsiednich zakładów górniczych, przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów po działalności górniczej.

Zgodnie z ust. 6 ww. przepisu ustawy w uzasadnionych przypadkach właściwy organ nadzoru górniczego może, w drodze decyzji, nakazać przedsiębiorcy wykonanie obowiązku likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części. Decyzja, o której mowa w ust. 6, określa termin i sposób wykonania obowiązku likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części. Decyzja ta może również upoważnić do korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonania obowiązku likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części.

Bezspornym w sprawie było to, iż decyzja dotycząca rekultywacji gruntów zajmowanych przez pozwanego a stanowiących własność powoda została wydana.

Mianowicie decyzją z dnia 28.04.2014 r. Starosta (...) zmienił decyzję Starosty (...) z dnia 06.12.2006 r. ustalając kierunek rekultywacji i zagospodarowania przedmiotowych gruntów na rolno, ustalając przewidywany termin zakończenia rekultywacji do 5 lat od zaprzestania działalności przemysłowej, w ten sposób, że zmienił podmiot zobowiązany do rekultywacji gruntów na A. W. (...) Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) A. W. w miejsce (...) Sp. z o.o. (decyzja k. 127). Decyzje powyższe nie zawierały upoważnienia, o którym mowa w art. 129 ust. 7 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze do korzystania z nieruchomości powoda w zakresie niezbędnym do wykonania obowiązku likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części. Takiego upoważnienia nie zawiera

również złożone przez pełnomocnika pozwanego postanowienie Prezesa Wyższego Urzędu Górniczego z dnia 28 marca 2017 r., które jedynie opiniuje pozytywnie zmianę decyzji Starosty (...) dnia 6 grudnia 2006 r. w zakresie zmiany terminu zakończenia rekultywacji gruntów, położonych w miejscowości C. (postanowienie k. 200-202).

Zdaniem sądu niesłuszny był również zarzut pozwanego powołującego się na treść art. 461 kc, że może zatrzymać nieruchomość powoda do chwili zaspokojenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów.

Zgodnie z art. 461 § 2 KC, zobowiązanemu do wydania rzeczy nie przysługuje prawo zatrzymania, jeżeli obowiązek jej zwrotu wynika z czynu niedozwolonego, a także gdy chodzi o rzeczy wynajęte, wdzierżawione lub użyczone. Ratio legis dla takiego wyłączenia upatruje się w potrzebie zapewnienia w takich sytuacjach silniejszej ochrony interesu wierzyciela (por. uchw. SN z 12.6.1986 r., III CZP 26/86, OSNCP 1987, Nr 5-6, poz. 73; uchw. SN z 29.11.1991 r., III CZP 124/91, OSP 1992, Nr 9, poz. 207; W.J. Kocot, Prawo zatrzymania, s. 57).

Zgodnie zaś z treścią § 8 umowy dzierżawy z dnia 29 marca 2011 r. zawartej pomiędzy stronami niniejszego postępowania wdzierżawiający nie będzie zwracał dzierżawcom kosztów poniesionych przez nich na nakłady poczynione na przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody wdzierżawiającego.

Kierując się treścią art. 222 § 1 kc, który stanowi iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że tej osobie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą sąd uznał powództwo za uzasadnione.

Apelację od wyroku sądu rejonowego wywiódł pozwany zarzucając:

1) naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej, a zarazem dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, z przekroczeniem zasad swobodnej oceny, a polegające w głównej mierze na przyjęciu, iż pozwany zajmuje nieruchomość bezumownie i prowadzi na niej działalność gospodarczą, wbrew twierdzeniom świadków J. N., A. S. i J. B., którzy zeznali, iż pozwany korzysta z nieruchomości powoda jedynie w zakresie prowadzenia na niej prac związanych z rekultywacją gruntów,

1) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 129 ust. 1 pkt. 5 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze poprzez ich błędną wykładnię, a mianowicie poprzez uznanie, iż mimo likwidacji zakładu górniczego, przedsiębiorcy nie przysługuje prawo do korzystania z nieruchomości powoda w zakresie niezbędnym do przedsięwzięcia niezbędnych środków w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej, wbrew obowiązkowi wynikającemu z ustawy,

2) art. 129 ust. 7 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze poprzez jego błędne zastosowanie i stwierdzenie, że decyzja z dnia 28 kwietnia 2016 r. wydana przez Starostę (...) zmieniająca decyzję z dnia 6 grudnia 2006 r. wydaną w przedmiocie ustalenia kierunku rekultywacji i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, a zmienioną w zakresie ustalenia terminu zakończenia rekultywacji, nie zawierała upoważnienia do korzystania z nieruchomości powoda w zakresie niezbędnym do wykonania obowiązku likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części.

Mając na uwadze powyższe skarżący wnosił o

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa,
- 2) zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

ewentualnie

3) uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uzasadniając zarzuty apelacyjne pozwany argumentował iż wyrok, jako wydany z naruszeniem przepisów zarówno prawa materialnego jak i prawa procesowego, nie może się ostać.

Zarzucił nieprawidłowe ustalenia w zakresie zajmowania przez pozwanego nieruchomości bez tytułu prawnego bowiem z zeznań świadków, wynika iż pozwany prowadzi na nieruchomości powoda prace związane z rekultywacją gruntów, a ponieważ zgodnie z art. 129 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze w razie likwidacji zakładu górniczego, przedsiębiorca jest zobowiązany przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej. Do tego zobowiązywał pozwanego również § 6 umowy dzierżawy z dnia 29 marca 2011 r.

Zdaniem skarżącego Sąd I instancji nieprawidłowo ustalił stan faktyczny albowiem nie odniósł się do okoliczności, iż pozwany korzystał z nieruchomości jedynie w celu zastosowania wskazanych metod likwidacji odkrywkowego wyrobiska górniczego na co wskazywały dowody wymienione w apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelację uznać należało za całkowicie niezasadną.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji, wbrew zarzutom strony skarżącej, dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń, które nie są sprzeczne z treścią zgromadzonego materiału dowodowego. Zarówno poczynione ustalenia, jak też wywiedzione na ich podstawie wnioski, Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących obrazy prawa procesowego, przede wszystkim wskazać należy, że wbrew zarzutom skarżącego, ustalenia faktyczne przyjęte przez Sąd Rejonowy za podstawę rozstrzygnięcia, zostały poczynione zgodnie z przepisami prawa procesowego. Podnoszony w apelacji zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 kpc czyli przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów jest nietrafny, a ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie prowadzenia przez powoda w dalszym ciągu działalności i posiadania nieruchomości bez tytułu prawnego - dokonane zostały bez naruszenia powyższych przepisów. Jak wiadomo, przepisy ten uprawniają sąd do oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału. Z jednej zatem strony, sąd orzekający uprawniony jest do oceny tychże dowodów według własnego przekonania, z drugiej natomiast sam jest zobowiązany do wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Uprawnienie sądu do oceny dowodów według własnego przekonania nie oznacza dowolności w tej ocenie, bowiem poza sporem winno być, iż dokonując tej oceny sąd nie może ignorować zasad logiki, osiągnięć nauki, doświadczenia życiowego, czy też wyciągać wniosków niewynikających z materiału dowodowego (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 6 czerwca 2013 r., I. ACa. 203/13, Lex nr 1335595).

Wbrew twierdzeniom skarżącego, ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy nie cechuje się dowolnością. Sąd orzekał opierając się o przedstawione przez strony dowody, obszernie zrelacjonowane i poddane szczegółowej analizie. Przedstawiona przez pozwanego argumentacja dotycząca błędnej oceny dowodów nie podważa ustaleń Sądu Rejonowego. Sąd I instancji wskazał dowody oraz podstawę prawną, na podstawie których wydał zaskarżone rozstrzygnięcie. Oceny i wnioski w ten sposób powzięte nie budzą zastrzeżeń od strony poprawności oraz logiki rozumowania, nie sposób zatem uznać, aby były one dowolne i skutkiem tego wadliwe. Zdaniem Sądu Okręgowego, rozpoznawana apelacja nie podważa w żaden sposób prawidłowo dokonanej w sprawie oceny dowodów tak pochodzących ze źródeł osobowych jak i dokumentów zaoficerowanych przez strony.

Zaznaczyć należy iż podstawą władania przez pozwanego sporną nieruchomością była umowa dzierżawy łącząca strony. Była to umowa zawarta na czas oznaczony i strony doskonale zdawały sobie sprawę ze skutków jaki nastąpią po jej zakończeniu i wzajemnych obowiązków. Pozwany prowadząc działalność gospodarczą musiał mieć też świadomość, że po zakończeniu umowy zobowiązany będzie do wykonania rekultywacji, do czego zobowiązywał go dodatkowo

§ 6 umowy, którą podpisał. Nie ulega też wątpliwości, że powodowi przysługuje najdalej idący tytuł prawny do nieruchomości – a mianowicie prawo własności.

W tej sytuacji po zakończeniu umowy dzierżawy zgodnie z treścią art. 705 kc dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy. Odmienna interpretacja tegoż zobowiązania stanowi nadużycie nie dające się w żaden sposób zaakceptować bowiem pozostaje w sprzeczności z wszelkimi regułami tego typu stosunków zobowiązaniowych. Nadinterpretacją jest także wywodzenie uprawnienia do dalszego władania nieruchomością w związku z obowiązkiem nałożonym przez ustawę prawo geologiczne i górnicze dotyczącym rekultywacji. Obowiązująca na gruncie naszego prawa zasada swobody umów wyrażona w treści art. 353¹ kc stanowi iż „strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego”. Jak z powyższego wynika stosunek umowny może być ograniczony przepisami ius cogens nakładającymi na strony określone obowiązki, w tym w zakresie władania nieruchomością. Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązek rekultywacji nałożony na pozwanego ustawą (a także umową) będzie wymagał udostępnienia działki przez powoda – ale wyłącznie na ten cel, a argumenty pozwanego iż nie może wydać nieruchomości bo zamierza prowadzić rekultywację nie znajdują żadnego uzasadnienia faktycznego i prawnego.

Prawidłowo oceniony przez sąd rejonowy materiał dowodowy prowadził jednak do innych wniosków, które sąd II-giej instancji w całości podziela – iż pozwany nie wydawał nieruchomości z powodu dalszego prowadzenia działalności gospodarczej na tym terenie mimo braku koncesji i upływu terminu związania umową. Najbardziej jaskrawym tego dowodem jest oświadczenie wskazujące na świadomość władania nieruchomością bez tytułu prawnego, a także próby wywodzenia iż doszło między stronami do zawarcia umowy per facta concludentia. Gdyby powód jak twierdzi chciał utrzymać się w posiadaniu nieruchomości wyłącznie w celu prowadzenia rekultywacji to z pewnością nie wywodziłby prawa do jej posiadania w oparciu o dalej trwającą umowę i twierdzeniu o jej kontynuacji z uwagi na płacony czynsz.

Zdaniem sądu okręgowego kompletna, całościowa i logiczna ocena dowodów dokonana przez sąd rejonowy pozwoliła na dokonanie prawidłowych ustaleń faktycznych, a trafność oceny prawnej nie budzi żadnych wątpliwości.

Biorąc powyższe pod uwagę apelację jako całkowicie nieuzasadnioną należało oddalić na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw z art. 391§ 1 kpc i §2 ust 5 rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Aneta Ineza Sztukowska