

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 31 maja 2019r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie SO :	Joanna Walczuk; Mirosław Krzysztof Derda
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) Oddział Terenowy w O.

przeciwko S. D.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego S. D. od wyroku Sądu Rejonowego w Elku

z dnia 12 lutego 2019r. sygn. akt I C 530/18

1. Oddała apelację.

2. Zasądza od pozwanego S. D. na rzecz Krajowego Ośrodka (...) Oddział Terenowy w O. kwotę 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II-giej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Joanna Walczuk SSO Mirosław Krzysztof Derda

**Sygn. akt: I.Ca. 155/19**

## UZASADNIENIE

Powód Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. wystąpił z pozwem przeciwko pozwanym S. D. i Z. S. domagając się aby wydali stronie powodowej nieruchomości o łącznej powierzchni 141,330 ha, stanowiące działki nr (...), położone w obrębie R., gminie S., powiecie (...), województwie (...), dla których Sąd Rejonowy w Elku prowadzi KW nr (...).

Uzasadniając powód podkreślał, iż jest jedynym właścicielem w/w nieruchomości zaś działki oznaczone numerami geodezyjnymi: (...) stanowiły element umowy dzierżawy zawartej w dniu 01 marca 2001 roku między stroną powodową a pozwanymi, zmienionej w oparciu o aneksy (...). Dnia 30 stycznia 2017 roku powód poinformował pozwanym o terminie wygaśnięcia łączącej strony umowy dzierżawy oraz możliwości jej przedłużenia z zastrzeżeniem konieczności spełnienia przez pozwanym określonych wymogów obejmujących m. in. uzgodnienie z powodem istotnych warunków

kontynuowania umowy dzierżawy oraz wywiązywania się pozwanych ze zobowiązań cywilno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy. Równocześnie pozwani zostali poinformowani, iż w przypadku stwierdzenia zaległości finansowych związanych z przedmiotem dzierżawy umowa nie zostanie przedłużona. Kolejno w dniu 26 czerwca 2017 roku pozwani wystosowali do powoda wnioski o przedłużenie umowy dzierżawy. Pismem z dnia 28 czerwca 2017 roku powód poinformował pozwanych o przesłankach jakie muszą spełnić aby złożony przez nich wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy został pozytywnie rozpoznany. Zobowiązał również pozwanych do złożenia stosownych dokumentów i oświadczeń, których wzory załączono do pisma. Pozwani zostali również poinformowani, że w przypadku nieosiągnięcia porozumienia przez strony umowy, co do warunków dalszej dzierżawy, umowa wygasa w terminie w niej określonym tj. w dniu 30 września 2017 roku. Tego samego dnia powód poinformował pozwanych o terminie kontroli przedmiotu umowy dzierżawy oraz zobowiązał ich do przedstawienia m. in. dowodu zapłaty podatku rolnego za przedmiotowe nieruchomości.

Dnia 11 lipca 2017 roku powód pozyskał informację z Urzędu Gminy S., z której to informacji wynikało, iż pozwany S. D. ma wobec gminy zaległości podatkowe z tytułu zapłaty podatku rolnego w wysokości 118 336,34 zł wraz z odsetkami. Dnia 21 lipca 2017 roku strona powodowa przeprowadziła w obecności S. D. kontrolę realizacji warunków umowy dzierżawy. W trakcie przeprowadzanej kontroli pozwany zobowiązał się do złożenia wymaganych dokumentów, określonych w piśmie z dnia 28 czerwca 2017 r. W dacie tej pozwany nie wskazał dokumentu potwierdzającego regulację zaległości z tytułu podatku rolnego.

Kolejno w piśmie z dnia 27 lipca 2017 roku powód zobowiązał pozwanych do uregulowania zadłużenia z tytułu podatku rolnego w terminie 14 dni, ponownie wskazując na termin wygaśnięcia umowy dzierżawy, wyznaczając również termin wydania nieruchomości na dzień 2 października 2017 r. We wskazanym terminie pozwani nie uregulowali zaległości podatkowych. W informacji udzielonej przez Urząd Gminy S. dnia 14 sierpnia 2017 roku wskazano, iż zobowiązanie podatkowe S. D. wynosiły 172 629,10 zł. W konsekwencji powyższego, z uwagi na nieprzedstawienie przez pozwanych wymaganych dokumentów, łącząca strony umowa dzierżawy wygasła w dniu 30 września 2017 roku. Z informacji Urzędu Gminy S. z dnia 28 września 2017 r. wynikało, że zobowiązanie pieniężne S. D. wynosiły 171 438,74 zł. W dniu 2 października 2017 r. pozwani nie wydali stronie powodowej przedmiotowej nieruchomości. W następstwie powyższego pismami z dnia 18 października 2017 r., 23 stycznia 2018 r. powód wzywał pozwanych do wydania nieruchomości, odpowiednio w dniach 27 października 2017 r. i 7 lutego 2018 r. o godzinie 10:00 na terenie działki nr (...) obręb R..

Mając powyższe na względzie wyrokiem zaocznym z dnia 7 sierpnia 2018 roku w stosunku do pozwanego S. D. Sąd Rejonowy w Elku w pkt. I nakazał solidarnie pozwanym S. D. i Z. S. aby wydali stronie powodowej Krajowemu Ośrodkowi (...) Oddział Terenowy w O. nieruchomość o łącznej powierzchni 141,3300 ha, stanowiącej działki nr (...) położonej w obrębie R., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Elku prowadzi KW nr (...). W pkt. II wyrokowi w pkt. I nadał rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do S. D., zaś w pkt. III zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 2050 zł - tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

W ustawowo przewidzianym terminie sprzeciw od powyższego wyroku złożył pozwany S. D. wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Uzasadniając argumentował, że choć strony łączy umowa cywilno-prawna, to nie można zapominać, że (...) jako organ administracji dysponuje zasobem własności rolnej Skarbu Państwa i winien działać na rzecz i w celu (...) – poprzez centralizację i zwiększanie powierzchni gruntów uprawianych w obrębie danego gospodarstwa rolnego. Pozwany podkreślał również, iż zmiana organizacyjna, która nastąpiła w dniu 1 września 2017 roku po stronie powodowej, skutkowałą chaosem i dezorganizacją oraz znacznie utrudniła podmiotom związanym z działalnością (...) i (...) realizowanie zobowiązań. Zadania realizowane przez te podmioty podzielone zostały między nowoutworzony (...) i działającą (...), na których to podmiotach ciąży obowiązek informacyjny, który winien być realizowany w sposób jasny i zrozumiały. Wymogi konieczne do zrealizowania, celem przedłużenia umowy dzierżawy, zostały przedstawione pozwanym w sposób zawyły i niejasny, a nadto sprzeczny z prawem tj. zasadami przedłużania umów dzierżawy, wynikającymi z zarządzenia nr (...) Dyrektora Generalnego (...).

Pozwany podkreślał przy tym, że przy przedłużeniu umowy nie istnieje wymóg związany z zameldowaniem, a z dołączonych do pozwu dokumentów wynika, że S. D. prawidłowo wykonywał obowiązki dzierżawcy, zaś uwagi kontrolerów odnośnie niepełnego zagospodarowania gruntów były bezprzedmiotowe. Pozwany argumentował również, że posiadane zaległości podatkowe nie były związane z przedmiotem dzierżawy, a inne powstałe zaległości wynikały z opóźnień (...) w wypłacie dopłat bezpośrednich. Nieprzedłużenie umowy dzierżawy przez (...) pozwany ocenił jako nieuprawnione i sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej instytucji jakim jest rozwój polskiego rolnictwa. Pozwany wskazał również, w zakresie dwóch ostatnich przesłanek przedłużenia umowy dzierżawy, że pozostawał wiarygodny finansowo jako właściciel znacznych arealów gruntów oraz stada bydła a należności (...) były dodatkowo zabezpieczone weksłami i notarialnymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w zakresie zobowiązań finansowych wobec wydzierżawiającego. Pozwany kreował również zarzut w zakresie naruszenia regulacji przewidzianej w art. 5 k.c. wskazując, że (...) czyni ze swojego prawa użytek sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2019 roku w sprawie o sygn. akt I C 530/18 Sąd Rejonowy w Elku I Wydział Cywilny utrzymał w mocy wyrok z dnia 07 sierpnia 2018 roku, zaoczny w stosunku do osoby pozwanego S. D. (pkt. I). Równocześnie w pkt. II nakazał pobrać od pozwanego S. D. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Elku kwotę 51 zł - tytułem brakującej opłaty od sprzeciwu.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne:

Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych pozostawał właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni 141,3300 ha, stanowiących działki nr (...) położonej w obrębie R., gminie S., powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi KW nr (...). Powyższa nieruchomość stanowiła przedmiot umowy dzierżawy z dnia 1 marca 2001 r. zawartej między stroną powodową a pozwanymi, zmienionej kolejno aneksami (...). Na podstawie § 1 aneksu nr (...) z dnia 27 sierpnia 2014 r. umowa została zawarta do dnia 30 września 2017 r.

Krajowy Ośrodek (...) ( (...)) powstał 1 września 2017 roku na mocy ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. (Dz. U. 2017 poz. 623). W tym też terminie przestały istnieć dwie agencje rolne: Agencja Rynku Rolnego i Agencja Nieruchomości Rolnych, których zadania w zakresie ww. umowy dzierżawy przejął (...).

Pismem z dnia 30 stycznia 2017 r. (...) Oddział Terenowy w O. poinformowała S. D. i Z. S. o terminie wygaśnięcia umowy dzierżawy w dniu 30 września 2017 roku oraz możliwości jej przedłużenia z zastrzeżeniem konieczności spełnienia przez nich wymogów w postaci: - złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości najpóźniej na 3 miesiące przed zakończeniem umowy dzierżawy, uzgodnienia z (...) istotnych warunków kontynuowania umowy dzierżawy prawidłowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy, wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych zarówno wobec (...) jak i innych zobowiązań cywilnoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, posiadania wiarygodności finansowej, złożenia wiarygodnego zabezpieczenia należności (...) wynikających z umowy.

W dniu 26 czerwca 2017 roku S. D. i Z. S. wystąpili do (...) Oddział Terenowy w O. z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy na okres sześciu lat wskazując, że prowadzą hodowlę bydła i posiadają łącznie stada liczące około 900 sztuk i z tego powodu potrzebny jest im grunt rolny. Twierdzili, że nieruchomość objęta dzierżawą zgłoszona jest do płatności rolno-środowiskowo-klimatycznej.

Pismem z dnia 28 czerwca 2017 roku (...) Oddział Terenowy w O. poinformowała S. D. i Z. S. o wymogach, które są zobowiązani spełnić ubiegając się o rozpatrzenie wniosku o przedłużenie umowy, w tym zobowiązała ich do złożenia stosownych dokumentów i oświadczeń, których wzory załączono do pisma. Jednocześnie strona powodowa zastrzegła, że w przypadku nieosiągnięcia porozumienia przez strony umowy, co do warunków dalszej dzierżawy, umowa wygasa w terminie w niej określonym. Pismem z tej samej daty (...) Oddział Terenowy w O. zawiadomiła S. D. i Z. S. o terminie kontroli przedmiotu umowy dzierżawy wyznaczonym na dzień 21 lipca 2017 roku oraz zobowiązała

ich do przedstawienia dowodu zapłaty podatku rolnego za przedmiotowe nieruchomości, w tym korespondencji prowadzonej z Gminą w tym zakresie oraz przedstawienia wyników badań zasobności gleb.

W dniu 13 lipca 2017 roku do (...) Oddział (...) w O. wpłynęła z Urzędu Gminy S. informacja, że S. D. ma wobec gminy zaległości podatkowe z tytułu zapłaty podatku rolnego na kwotę 118 336,34 zł wraz z odsetkami.

W dniu 21 lipca 2017 roku strona powodowa przeprowadziła w obecności S. D. kontrolę realizacji warunków umowy dzierżawy. W czasie kontroli stwierdzono, że przedmiot dzierżawy w postaci działek o numerach (...) zagospodarowany jest jako pastwiska, utrzymany w niskiej kulturze rolnej tj. teren nieruchomości jest zakrzaczony i zadrzewiony z pojedynczymi krzewami głogu oraz pojedynczymi enklawami samosiewów drzew liściastych. Stwierdzono również występowanie lokalnych zastoisk wodnych, co świadczy o niesprawnych urządzeniach melioracyjnych. Działka nr (...) o powierzchni 57,7600 ha w części obejmującej 13 ha użytkowana jest jako użytki zielone kośne. W czasie kontroli stwierdzono nadto, że umowa dzierżawy została zabezpieczona, a dzierżawca częściowo wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy.

W toku kontroli S. D. zobowiązał się do złożenia w trybie niezwłocznym dokumentów w postaci: potwierdzenia zameldowania na pobyt stały, oświadczenia o zobowiązaniach, oświadczenia o łącznej powierzchni użytków rolnych, oświadczenia z każdej gminy o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, oświadczenia o posiadaniu kwalifikacji rolniczych, załącznika nr 5 dołączonego do pisma z dnia 28 czerwca 2017 r. w celu potwierdzenia wiarygodności finansowej.

Pismem z dnia 27 lipca 2017 r. (...) Oddział Terenowy w O. zobowiązała S. D. i Z. S. do uregulowania zadłużenia z tytułu podatku rolnego w terminie 14 dni, ponownie wskazując na termin wygaśnięcia umowy dzierżawy, wyznaczając również termin wydania nieruchomości na dzień 2 października 2017 r. Z informacji Urzędu Gminy S. z dnia 14 sierpnia 2017 r. wynika, że zobowiązanie pieniężne S. D. wynosiły 172 629,10 zł na dzień 11 sierpnia 2017 r. Z informacji Urzędu Gminy S. z dnia 28 września 2017 r. wynika, że zobowiązanie pieniężne S. D. z tytułu podatku rolnego wynosiły na tę datę 171 438,74 zł.

Umowa dzierżawy z dnia 1 marca 2001 r. wygasła w dniu 30 września 2017 r. wobec nieustalenia przez strony istotnych warunków przedłużenia umowy.

W dniu 2 października 2017 r. S. D. i Z. S. nie wydali (...) Oddział Terenowy w O. nieruchomości objętej przedmiotem dzierżawy. (...) Oddział Terenowy w O. pismami z dnia 18 października 2017 r., 23 stycznia 2018 r. wzywała S. D. i Z. S. do wydania nieruchomości odpowiednio w dniach 27 października 2017 r. i 7 lutego 2018 r. o godzinie 10:00 na terenie działki nr (...) obręb R.. Pozwani we wskazanych terminach nie wydali nieruchomości.

Pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. W.- (...) Izba Rolnicza negatywnie zaopiniowała wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami S. D. i Z. S. w z związku ze zgłoszeniem przez okolicznych rolników zapotrzebowania na dzierżawę gruntów.

W związku z przedmiotem dzierżawy nieruchomości rolnych na terenie gminy S. a to działek (...) S. D. i Z. S. posiadali na rok 2018 należność podatkową 8235 zł i zaległość podatkową na kwotę 3960,35 zł. W latach 2016-2017 r. nastąpiły opóźnienia w wypłacie dopłat bezpośrednich z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dla producenta S. D.. S. D. prowadzi hodowlę bydła mięsnego, zwierzęta sprzedaje do W.. Wraz z dzierżawioną nieruchomością posiada gospodarstwo o łącznej powierzchni 600 ha, część gruntów położona jest w miejscowości S., a część w Miejscowości B..

Uzasadniając wydane orzeczenie Sąd I instancji wskazał, że roszczenie o wydanie rzeczy po zakończeniu stosunku prawnego, na podstawie którego została ona wydana innej osobie, właściciel może oprzeć zarówno na podstawie przepisów regulujących ten stosunek prawny, jak też na podstawie przepisów o ochronie własności. Jak się przyjmuje, roszczenia te nie konkurują ze sobą, a uzupełniają się wzajemnie. Jednakże w związku z tym, że okoliczności zaprezentowane w pozwie niedwuznacznie wskazywały na to, że strona powodowa domaga się wydania nieruchomości w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy, właściwej podstawy prawnej roszczenia procesowego

należało poszukiwać w przepisach regulujących tę umowę, dotyczących zwłaszcza obowiązku wydania przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu. Podobnie wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 22.06.2004 r. sygn. IV CK 463/03, podkreślając, iż roszczenie zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z umowy dzierżawy, a nie z prawa własności.

Powołując się na treść art. 705 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Sąd I instancji doszedł do konkluzji, że nie można mówić w niniejszej sprawie o tym, by strona powodowa występując z roszczeniem o wydanie nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W tym miejscu przypomnieć wypada, że art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter. Konsekwencją powyższego jest to, że odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie.

Ponadto odnosząc się do stanowiska prezentowanego przez pozwanego podkreślał, że powoływane zarządzenie nr (...) Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) z dnia 6 października 2017 r. nie stanowi aktu powszechnie obowiązującego prawa. Źródła prawa powszechnie obowiązującego wymienione zostały w sposób wyczerpujący w art. 87 Konstytucji RP i nie obejmują one powoływane przez S. D. zarządzenia, które zaliczyć należy raczej do grupy aktów wewnętrznych organów administracji publicznej. Taki charakter wspomnianego zarządzenia przesądza, że skoro kierowane jest ono do podmiotów podległych organizacyjnie lub służbowo Dyrektorowi Generalnemu (...), to sankcja za jego niewykonanie ma charakter kar porządkowych lub dyscyplinarnych, w żadnym jednak razie nie odnosi skutków cywilnoprawnych, w tym zwłaszcza nie niweluje skutku wygaśnięcia umowy dzierżawy i nie wiąże sądu orzekającego w niniejszej sprawie. Przedmiotowe zarządzenie wydane zostało już po terminie wygaśnięcia umowy dzierżawy zawartej przez pozwanego ze stroną powodową, a tym samym jego postanowienia nie wiązały również organów Oddziału Terenowego (...) w O. w zakresie przedłużenia umowy dzierżawy z pozwanym.

W oparciu o powyższe Sąd uznał, że nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty pozwanego dotyczące nieprawidłowej reprezentacji (...) w trakcie negocjowania warunków przedłużenia umowy dzierżawy, co do której z resztą bezsporne pozostawało, że wygasła ona w dniu 30 września 2017 r., wobec braku porozumienia stron co do warunków jej przedłużenia.

Sąd I instancji nie podzielił również zapatrywań pozwanego w zakresie w jakim twierdził on, iż zmiany organizacyjne polegające na przejęciu części kompetencji (...) przez (...), w tym w zakresie przedmiotowej umowy dzierżawy spowodowało dezorganizację wśród beneficjentów, w tym pozwanego i utrudniło beneficjentom realizowanie swoich zobowiązań, szczególnie przy uwzględnieniu, że pozwany miał świadomość gdzie zwrócić się z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy (co też uczynił), a także przy uwzględnieniu, że pozwany nie wykazał, w myśl wynikającej z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. zasady ciężaru dowodu, że obowiązek informacyjny realizowany przez organy (...) i (...) realizowany był w sposób niejasny i niezrozumiały. Analiza pism kierowanych do pozwanego pozwala na jednoznaczne ustalenie stawianych przez organ warunków przedłużenia umowy dzierżawy, co więcej, do pism dołączone zostały odpowiednie wzory formularzy, które pozwany miał wypełnić, podpisać i doręczyć organowi, a czego nie uczynił. Ponadto w dniu kontroli tj. 21 lipca 2017 r. ponownie poinformowano S. D. o dokumentach niezbędnych do przedłużenia umowy (w tym: potwierdzenia zameldowania na pobyt stały, oświadczenia o zobowiązaniach, oświadczenia o łącznej powierzchni użytków rolnych, oświadczenia z każdej gminy o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, oświadczenia o posiadaniu kwalifikacji rolniczych, załącznika nr 5 dołączonego do pisma z dnia 28 czerwca 2017 r. w celu potwierdzenia wiarygodności finansowej), a pozwany zobowiązał się niezwłocznie je dostarczyć. W dniu kontroli S. D. nie przedstawił wymaganego dowodu zapłaty podatku rolnego oraz wyników zasobności gleby, a jak ustalono w toku niniejszego postępowania, wbrew twierdzeniom pozwanego, posiadał on zaległości podatkowe związane z przedmiotem umowy dzierżawy, a nie zaległości związane wyłącznie z gruntami posiadanymi na własność. Na potwierdzenie swoich twierdzeń pozwany nie przedstawił również żadnych wiarygodnych dowodów, w tym zwłaszcza powoływanej przez niego w toku przesłuchania umowy rolno-

środowiskowej, nie był również w stanie wskazać z kim przedmiotowa umowa została zawarta. Co do prawidłowości wykonywania umowy dzierżawy sąd orzekający dysponował wyłącznie dokumentami pokontrolnymi w których jednoznacznie stwierdzono, że przedmiot dzierżawy objęty działkami o numerach (...) utrzymany był w niskiej kulturze rolnej tj. teren nieruchomości jest zakrzaczony i zadrzewiony z pojedynczymi krzewami głogu oraz pojedynczymi enklawami samosiewów drzew liściastych. Stwierdzono również występowanie lokalnych zastoisk wodnych, co świadczyło zdaniem kontrolujących o niesprawnych urządzeniach melioracyjnych.

Działanie strony powodowej polegające na nieprzedłużeniu umowy dzierżawy z pozwanym S. D. nie były zdaniem Sądu Rejonowego sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem instytucji dzierżawy jakim jest rozwój polskiego rolnictwa. Przeciwnie, działanie strony powodowej zmierzało do jak najpełniejszego zagospodarowania gruntów pozostających w jej zasobie, przy uwzględnieniu, że grunty te pozostając we władaniu pozwanego utrzymywane były w niskiej kulturze rolnej. Także (...) - (...) Izba Rolnicza negatywnie zaopiniowała przedłużenie umowy dzierżawy z pozwanym, wskazując, że okoliczni rolnicy zgłosili zapotrzebowanie na dzierżawę gruntów położonych na terenie gminy S.. Orzeczenie w zakresie kosztów oparte zostało na regulacji z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany S. D. zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucał:

#### **I. Naruszenie prawa materialnego w postaci:**

- art. 4 ust 1 i ust 3 ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku (...) przez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie polegające na:

- ustaleniu, że Dyrektorzy Oddziałów Terenowych (...) w B. i w O. byli w okresie od 1 września do 2 października 2017 roku legitymowani do prowadzenia czynności związanych z wnioskiem pozwanego o przedłużenie umowy dzierżawy gruntów rolnych będących przedmiotem niniejszego postępowania, w sytuacji gdy brak jest dowodu na to, że Dyrektor Generalny (...) scedował swoje uprawnienia w tym zakresie na Dyrektora Oddziału Terenowego (...) w B., czy też na Dyrektora Oddziału Terenowego (...) w O.;

- ustaleniu, że Dyrektor Oddziału Terenowego (...) w O. ma legitymację czynną w sprawie niniejszej, w sytuacji, gdy brak jest dowodu na to, aby Dyrektor Generalny (...) upoważnił Dyrektora Oddziału Terenowego (...) w O. do działania w jego imieniu w tej sprawie.

**II. Brak wszechstronnego rozważania i oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 233 § 1 k.p.c., art. 228 § 1 k.p.c., art. 230 k.p.c., art. 299 k.p.c. poprzez:**

1) nieuprawnione uznanie, że powód jest właścicielem przedmiotu dzierżawy podczas, gdy z zaświadczenia z księgi wieczystej (...) wynika, iż prawo własności przysługiwało Skarbowi Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych W. i aktualnie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. - przepisy wprowadzające ustawę o krajowym ośrodku wsparcia rolnictwa, własność przysługuje Skarbowi Państwa - Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.,

2) nieuprawnione uznanie, że strona pozwana nie wykazała, aby obowiązek informacyjny względem pozwanych był realizowany przez organy (...) i (...) w sposób niejasny i niezrozumiały, w sytuacji, gdy okoliczności te wynikają w sposób oczywisty z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie, chociażby ze: „sprawozdania z realizacji warunków umowy dzierżawy” z dnia 21 lipca 2017 r., z którego to wynika, że poinformowano S. D. o dokumentach niezbędnych do przedłużenia umowy, między innymi: potwierdzenia zameldowania na pobyt stały na terenie gminy, w której znajduje się przedmiot dzierżawy, oświadczenia z każdej gminy o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, oświadczenia o posiadaniu kwalifikacji rolniczych oraz z pisma powoda z 27 października 2017 r. tj. przedstawiono mu wymogi nie znajdujące zastosowania przy przedłużaniu umowy dzierżawy do 6 lat,

3) nieuprawnione uznanie, że pozwany S. D. w okresie, kiedy rozpatrywany był jego wniosek o przedłużenia umowy dzierżawy posiadał zaległości podatkowe związane z przedmiotem umowy dzierżawy podczas, gdy okoliczność ta nie

wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, zaś Sąd swoje ustalenia w tym zakresie oparł na zaświadczeniu dotyczącym okresu nieistotnego dla rozstrzygnięcia sprawy,

4) błędnym ustaleniu, że pozwany nie posiadał wiarygodności finansowej z uwagi na występujące zadłużenie, w sytuacji, gdy pozwany jest właścicielem kilkuset hektarów gruntów, liczącego kilkaset sztuk stada rasowego bydła i posiada wierzytelności z tytułu dopłat bezpośrednich na kwotę około miliona złotych, a należności (...) były dodatkowo zabezpieczone weksłami i notarialnym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w zakresie zobowiązań finansowym wobec wydzierżawiającego i okoliczności te udowodnił dowodem z przesłuchania, wykazem bydła oraz treścią umowy dzierżawy,

5) nieuprawnione uznanie, że strona pozwana nie przedstawiła wiarygodnych dowodów na to, że przedmiot dzierżawy jest objęty umową rolno - środowisko - klimatyczną (...) 2014 - 2020, w sytuacji, kiedy na tę okoliczność został przeprowadzony dowód z przesłuchania pozwanego S. D., a nadto okoliczność to była przedmiotem twierdzeń zawartych w sprzeciwie od wyroku zaocznego i strona powodowa w odpowiedzi na sprzeciw twierdzeniom tym nie zaprzeczyła, a charakter i znaczenie tego typu umów są okolicznościami znanymi sądowi notoryjnie, albowiem wynikają z przepisów prawa,

6) nieuprawnione pominięcie przy ocenie zasadności podniesionego zarzutu naruszenia przez stronę powodową prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) wymogu szczególnej ochrony przed odmową przedłużenia umowy dzierżawy, w sytuacji, gdy dotyczy to dzierżawców m.in. zatrudniających ludzi na podstawie umów o pracę, prowadzących hodowlę zwierząt, oraz których grunty objęte są programem współfinansowanym ze środków UE, którego przerwanie może spowodować negatywne skutki finansowe dla dzierżawcy, które to uchybienia doprowadziły do tego, iż sąd uwzględnił powództwo, mimo, iż w charakterze powoda występował podmiot niemający legitymacji czynnej, zaś dochodzone roszczenie, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i społeczno - gospodarczym przeznaczeniem objętego nim prawa nie korzysta z ochrony (art. 5 k.c.).

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez uchylenie wyroku Sądu Rejonowego w Ełku z dnia 07 sierpnia 2018 roku sygn. akt I C 530/18, zaocznego w stosunku do pozwanego S. D. i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje, stosownie do norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację storna powodowa domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego S. D. jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, orzeczenie wydane przez Sąd I instancji zapadło w wyniku prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych jak również prawnych, w konsekwencji czego Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ponowne przytaczanie zawartych w nim tez. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione odniesienie się jedynie do zarzutów apelacyjnych.

Na wstępie podnieść jednak należy, iż istota sądenia sprowadza się do orzekania przez sądy o zgłoszonych roszczeniach w ramach zakreślonych i poddanych pod osąd przez strony procesu. W sprawie niniejszej zgłoszono tylko jedno roszczenie dotyczące wydania nieruchomości w związku z upływem terminu obowiązywania umowy dzierżawy i zgłosiła je strona powodowa. Umowa dzierżawy (terminowa) obowiązywała do dnia 30 września 2017r , w związku z czym po tym terminie dzierżawca miał obowiązek wydać przedmiot dzierżawy wydzierżawiającemu. Fakt, iż istniała możliwość zawarcia kolejnej umowy dzierżawy w przypadku gdy do zawarcia takiej umowy nie doszło – nie uzasadniał zatrzymywania w dalszym ciągu przez pozwanego przedmiotu dzierżawy. Pozwany nie wystąpił z powództwem wzajemnym o ustalenie czy też ukształtowanie stosunku prawnego w związku z czym sąd nie miał podstaw do zajmowania się zagadnieniami dotyczącymi spełnienia bądź nie warunków do przedłużenia umowy

bowiem stanowiło by to naruszenie zasady określonej w treści art. 321 kpc (sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie) bowiem podstawową zasadą wyrokowania jest to, że przedmiot orzekania nie może być różny od przedmiotu procesu. Przedmiotem procesu w sprawie niniejszej było zaś tylko i wyłącznie roszczenie o wydanie nieruchomości nie zaś roszczenie o ustalenie, że strony łączy umowa dzierżawy-jak tego zdaje się oczekiwać strona pozwana – bowiem takie roszczenie w sprawie niniejszej nie zostało zgłoszone.

W tej sytuacji sąd okręgowy za sądem rejonowym w ramach postępowania odwoławczego mógł orzekać jedynie w przedmiocie zgłoszonego i osądzonego roszczenia.

Formułowane przez pozwanego zarzuty sprowadzały się do podważania legitymacji czynnej strony powodowej oraz naruszenia przez Sąd I instancji zasad swobodnej oceny dowodów.

W tym miejscu podkreślać należy, iż zarzut jakoby Sąd I instancji naruszył regulację przewidzianą w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku (...), gdyż strona powodowa nie posiadała w niniejszej sprawie legitymacji czynnej, uznać należało za bezpodstawny i nieuzasadniony. Jak wynika bowiem bezpośrednio z samej treści w/w przepisu Organem Krajowego Ośrodka jest Dyrektor Generalny, który kieruje Krajowym Ośrodkiem i reprezentuje go na zewnątrz (ust. 1). Dyrektor Generalny wykonuje zadania przy pomocy zastępców Dyrektora Generalnego oraz dyrektorów oddziałów terenowych Krajowego Ośrodka (ust. 3). Treść pełnomocnictwa z dnia 14 września 2017 roku sporządzonego przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) jednoznacznie wskazuje, że udzielił on Dyrektorowi Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka (...) w O. G. K. pełnomocnictwa procesowego do prowadzenia spraw (...) w zakresie wynikającym z właściwości Oddziału Terenowego (...) w O. (pełnomocnictwo k. 8 akt sprawy). W zaistniałych okolicznościach uznać należało, iż powód posiadał pełną legitymację do występowania w niniejszej sprawie w charakterze strony.

Za chybione, w ocenie Sądu Okręgowego uznać również należało twierdzenia pozwanego, co do nieprawidłowości w zakresie uprawnienia osób podejmujących czynności związane z rozpoznawaniem wniosku pozwanego - o przedłużenie umowy dzierżawy. Czynności te były bowiem dokonywane przez osoby legitymujące się umocowaniem do ich wykonania tj.: przez J. L. pełniącego funkcję Zastępcy Dyrektora (...) w O. Filii w S. oraz A. Z. – będącego na stanowisku Głównego Specjalisty (...) Sekcji Zamiejscowej w S. (pełnomocnictwo z dnia 16 października 2017 roku k. 318-319 akt sprawy, pełnomocnictwo z dnia 12 grudnia 2016 roku k. 320 akt sprawy). Równocześnie zauważyć należy, iż w świetle art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...), z dniem 1 września 2017 roku utworzony został Krajowy Ośrodek (...), który z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków dotychczas działającej (...) (art. 46 ust. 1 w/w ustawy). Przedmiotowe uregulowanie w sposób oczywisty przesądza o istnieniu po stronie powoda legitymacji do występowania z roszczeniem w przedmiotowym postępowaniu.

Kolejno wskazać należy, iż podnoszone przez pozwanego zarzuty co do naruszenia regulacji przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c. art. 228 § 1 k.p.c. art. 230 k.p.c. oraz art. 299 k.p.c. nie znalazły, zdaniem Sądu Okręgowego, odzwierciedlenia w realiach niniejszej sprawy.

Ocena mocy i wiarygodności dowodów przeprowadzonych w rozpoznawanej sprawie dotyczy istoty sądenia w zakresie ustalenia faktów, gdyż mieści w sobie rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron dokonanych w oparciu o przekonanie sędziego, wykrystalizowane w następstwie naocznego kontaktu ze stronami, świadkami, dokumentacją i całością zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Ocena ta musi odpowiadać ściśle wyznaczonym regułom w zakresie logicznego myślenia, a ponadto winna tworzyć spójną całość na etapie kreowania podstaw wniosku oraz formułowania wniosków. Przy ocenie materiału dowodowego sąd ograniczają jedynie granice wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. Dla obiektywnego stwierdzenia, iż w danym przypadku zaistniały okoliczności wskazujące na przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, musi nastąpić naruszenie zasad doświadczenia życiowego lub logicznego myślenia.

Jak wynika z jednoznacznie ze stanowiska wypracowanego w orzecznictwie Sądu Najwyższego, dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, polegające na wskazaniu przez skarżącego subiektywnej i odmiennej oceny dowodów niż ta dokonana



przez orzekający Sąd. Wymaganiem, a wręcz niezbędnym jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać kryteria oceny, które Sąd przy ocenie konkretnych dowodów naruszył, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej bądź niesłuszne im je przyznając (por. z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, *legalis*). Podnoszony w tym zakresie zarzut nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, *legalis*). Ponadto w jednym ze swoich orzeczeń (z dnia 26 listopada 2002 roku w sprawie V CKN 1408/00) Sąd Najwyższy stwierdził, iż sąd nie przekracza granic swobodnej oceny dowodów, jeżeli przy odmiennych twierdzeniach stron odnośnie przebiegu zdarzeń daje wiarę twierdzeniom jednej strony i w sposób logiczny oraz przekonujący to uzasadnia.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy uznać należało, iż opisana sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie. Sąd I instancji doszedł bowiem do przekonania, iż prezentowane przez powoda okoliczności, w zestawieniu z całokształtem zebranego w sprawie materiału dowodowego, zasługują na obdarzenie przymiotem wiarygodności. Kreowane zaś przez pozwanego w apelacji zarzuty w tym zakresie odnoszą się jedynie do przedstawiania własnej wersji rzeczywistości, w związku z czym nie spełniają wymogów niezbędnych dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia regulacji prawnej z art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy była bowiem swobodna i jako taka, nie mogła być skutecznie zakwestionowana.

W zaistniałym wypadku Sąd Okręgowy nie odnajduje sugerowanej przez apelującego dowolności w ocenie zebranych w sprawie dowodów, ani też naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. Sąd Rejonowy w rozważaniach przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w sposób kompleksowy i wyczerpujący uzasadnił swoje stanowisko. Poczynioną przez ten Sąd ocenę jak i jej motywy Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Podobnie za niezasadne należało uznać zarzuty w zakresie naruszenia art. 5 k.c. gdzie pozwany twierdził, iż dochodzone roszczenia było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Wskazać bowiem należy, że roszczenie zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z treści samej umowy dzierżawy (art. 705 k.c.). Ponadto w świetle utrwalonego stanowiska judykatury oraz regulacji z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. z dnia 4 kwietnia 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 817) dotychczasowy dzierżawca posiada uprawnienie do zawarcia z Agencją umowy dalszej dzierżawy w oparciu o zgodne oświadczenia stron, z wyłączeniem trybu przetargowego. Treść tego przepisu nie uprawnia jednakże do wnioskowania, że Agencja ma obowiązek przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy i uwzględnienia go przy planowaniu dalszych czynności w zakresie gospodarowania dzierżawioną przez niego nieruchomością, już po zakończeniu tej umowy (por. wyrok SA w Szczecinie I Wydziału Cywilnego z dnia 17 listopada 2010 roku, sygn. akt I ACa 541/10, *legalis*). Powyższy pogląd, w zestawieniu z okolicznością niedopełnienia przez pozwanego obowiązków nałożonych przez powoda, niezbędnych do ubiegania się o przedłużenie umowy dzierżawy, prowadzi do konkluzji, iż to postawa pozwanego była bezpośrednim przyczynkiem nieprzedłużenia w/w umowy. Jedynie marginalnie zwrócić należy uwagę, iż ustawodawca w art. 140 k.c. wskazał zakres uprawnień i kompetencji właściciela rzeczy. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może bowiem, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Jeśli ustawodawca wprost nie ogranicza uprawnień właściciela co do wyboru osób, na rzecz których dokonuje rozporządzenia rzeczą, uznać należy, iż uprawnienia właściciela w tym zakresie kształtuje się w sposób pełny, odpowiedni do treści art. 140 k.c.

Skoro w rozpoznawanej sprawie nie spełnione zostały przesłanki pozwalające jednoznacznie uznać naruszenie w/w regulacji, zarzuty pozwanego jako nieuzasadnione podlegały oddaleniu w całości

Reasumując podkreślić należy, iż prezentowane w apelacji stanowisko było jedynie subiektywną polemiką z prawidłowym i znajdującym umocowanie w obowiązującym stanie prawnym oraz faktycznym rozstrzygnięciem Sądu I instancji. W konsekwencji cała apelacja jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w pkt. I wyroku.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego wydano w oparciu o regułę przewidzianą w art. 98 k.p.c. – pkt II wyroku. Pozwany jako przegrywający postępowanie apelacyjne zobowiązany był zwrócić powodowi kwotę 900 zł - stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 4 w z. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

SSO Joanna Walczuk SSO Cezary Olszewski SSO Mirosław Krzysztof Derda