

Sygn. akt I Ca 2/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 marca 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko M. P.

o wydanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 24 listopada 2014 r. sygn. akt I C 1163/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w części rozstrzygającej o kosztach procesu (pkt II) i obniża zasądzoną kwotę 1.217 zł do kwoty 394 zł (trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote);
2. oddala apelację w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz pozwanego M. P. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 2/15

## UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o nakazanie M. P., aby wydał jej nieruchomości położone w gminie D., oznaczone w ewidencji gruntów obrębu P. jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 218,3371 ha, co do których jednostronnie wyłączyła spod przedmiotu dzierżawy w/w działki.

Pozwany M. P. wniósł o oddalenie powództwa wskazując na nieważność § 3 ust. 3 pkt 1 umowy dzierżawy z dnia 16 czerwca 1994 r. w brzmieniu nadanym m. in. aneksem nr (...) z dnia 15 maja 2003 r.

Obie strony wniosły również o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Sąd Rejonowy w Ostródzie zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 listopada 2014 r. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie Sądu Rejonowego było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. jest właścicielem nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 218,3371 ha, położonych w obrębie miejscowości P., gmina D..

W dniu 16 czerwca 1994 r. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (tj. poprzednikiem prawnym powoda) a (...) Przedsiębiorstwem Rolnym spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. (poprzednikiem prawnym pozwanego) została zawarta na czas oznaczony umowa dzierżawy nieruchomości o nazwie Gospodarstwo (...), gm. G. o łącznej powierzchni 1.106,4179 ha. W aneksie z dnia 16 marca 1999 r. przewidziano możliwość wyłączenia przez wydierżawiającego części przedmiotu umowy nie więcej jednak niż 220 ha.

Ostatecznie (aneksami z dnia 15 maja 2003 r. i 20 czerwca 2008 r.) ustalono, iż z przedmiotu umowy dzierżawy mogą zostać wyłączone:

- 1) grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 220 ha,
- 2) grunty, z których nie jest pobierany czynsz dzierżawny,
- 3) grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone cele publiczne rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 4) grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone cele inne niż rolne, a także grunty, na których ujawnione zostały złoża surowców mineralnych.

Jednocześnie przyjęto, że wyłączenie tych gruntów następuje w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydierżawiającego złożonego dzierżawcy na piśmie na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego.

W dniu 31 lipca 2003 r. ustalono czas trwania umowy na okres 25 lat liczony począwszy od dnia 16 czerwca 1994 r.

W dniu 08 maja 2012 r. powódka na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz. 1382) zawiadomiła M. P. o wyłączeniu z umowy dzierżawy nieruchomości rolnych o łącznej pow. 317,9117 ha, co stanowiło 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy, na warunkach i w terminie wskazanym w aneksie załączonym do niniejszego zawiadomienia, o ile przedstawiona propozycja zostanie przyjęta. Do powyższego zawiadomienia zostało dołączone pouczenie, projekt aneksu i druk oświadczenia. Punkt 6 tego pouczenia zawierał informację, iż w przypadku zaakceptowania wyłączeń i podpisania aneksu dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu (pozostajej po wyłączeniu) całości lub części dzierżawionej nieruchomości, niezależnie od czasu trwania umowy dzierżawy. M. P. nie podpisał oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych zmian.

Pismem z dnia 27 grudnia 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. poinformowała M. P., że na podstawie § 3 ust. 3 pkt 1 umowy z dnia 16 czerwca 1994 r. wyłączy z przedmiotu dzierżawy z dniem 30 grudnia 2013r. działki nr (...) o łącznej pow. 218,3371 ha, położone w obrębie P., gmina D..

Następnie pismem 05 grudnia 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. ponownie poinformowała M. P., że nastąpi wyłączenie z przedmiotu dzierżawy w/w działek.

M. P. nie wydał nieruchomości objętych oświadczeniem z dnia 27 grudnia 2012 r.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie między stronami pozostawały dwie okoliczności. Pierwszą z nich było to, iż Agencja Nieruchomości Rolnych jest właścicielem działek nr: (...) o łącznej pow. 218,3371 ha położonych w obrębie P., gmina

D., a drugą, że pozwany nadal użytkuje te nieruchomości. Sporne pozostawało natomiast, czy powódka miała prawo do wyłączenia spod przedmiotu dzierżawy w/w działek, a w konsekwencji, czy pozwany jest zobowiązany do ich wydania.

Analizę zasadności żądania powódki i jednocześnie argumentacji pozwanego Sąd zaczął od wyjaśnienia, iż zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, które może wynikać m. in. ze stosunku prawnorzeczowego, bądź obligacyjnego.

Zgodnie z treścią art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Stosownie natomiast do treści art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca, mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

W ocenie Sądu, z powołaniem się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., nie było możliwe rozwiązanie przez powódkę przedmiotowej umowy dzierżawy za wypowiedzeniem z uwagi na niezastnienie zdarzenia przewidzianego umową, jak i ustawą. Przepis art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. nie precyzuje i nie wyjaśnia określenia „wypadków określonych w umowie”, ale w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że chodzi tu o wskazanie konkretnych sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Z punktu widzenia językowego w/w „wypadek” to „zdarzenie, wydarzenie, fakt, epizod”. Zatem postanowienia umowy, ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas określony - nawet w odniesieniu do części przedmiotu umowy - są niezgodne z w/w przepisami. Art. 673 § 3 k.c. rozumiany jest więc jako ustawowy zakaz wypowiedzania takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiana tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z w/w przepisem ustawy.

Zważywszy na literalną treść przepisu art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że niedopuszczalne jest wypowiedzenie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony z powołaniem się na treść jej § 3 ust. 3 pkt 1, gdyż nie wskazuje się w niej żadnego faktu, czy zdarzenia uzasadniającego wyłączenia części przedmiotu umowy nie więcej niż 220 ha. W ustalonym stanie faktycznym sprawy nie sposób mówić o skuteczności dokonanego przez powódkę wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Powyższego stwierdzenia nie zmienia powoływany przez stronę powodową art. 353<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie, zasadom współżycia społecznego. Artykuł 353<sup>1</sup> k.c. wprowadza trzy granice tej wolności: ustawę, właściwość stosunku prawnego i zasady współżycia społecznego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 2003 r., I CKN 1144/2000, M. Praw. 2004, nr 5, s. 233). W sytuacji istnienia przepisu prawa, który normuje w sposób imperatywny dane zagadnienie – wykluczona jest możliwość regulowania przez strony w sposób odmienny wynikających z umowy wzajemnych praw i obowiązków. Właśnie takim przepisem jest § 3 art. 673 k.c.

Powyższej konkluzji nie zmieniają także przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ( Dz. U. z 2012 roku, Nr 1187 j.t.) przewidujące (od grudnia 2011 r.) możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy. Ani przepis art. 39 ust. 5 cytowanej ustawy, ani jej art. 38 ust. 1a nie mają zastosowania w przedmiotowej sprawie. Pierwszy z w/w artykułów dotyczy bowiem możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy (zawartej także na czas oznaczony) w celu wyłączenia z dzierżawy części lub całości nieruchomości, która jest niezbędna na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Co zaś się tyczy art. 38 ust. 1a ustawy zaznaczono, że w myśl art. 4 ust. 1 z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz. 1382) jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie tej ustawy (tj. przed 03 grudnia 2011 r.), przedmiotem której były nieruchomości wchodzące w skład (...), nie zawierała postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a ustawy w brzmieniu obecnie obowiązującym (...), w terminie 6 miesięcy od tego dnia miała obowiązek przedstawić dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania

zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca mógł przy tym przyjąć lub odrzucić taką propozycję w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania zawiadomienia, przy czym:

a) w przypadku przyjęcia propozycji przez dzierżawcę strony miały w terminie nie dłuższym niż miesiąc dokonać pisemnej zmiany umowy dzierżawy, a dzierżawcy przysługiwało prawo do nabycia całości lub części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy z zastosowaniem prawa pierwszeństwa i bez ograniczeń czasowych odnośnie do czasu trwania dzierżawy (art. 4 ust. 3, 5 i 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r.),

b) w przypadku odrzucenia propozycji lub niezłożenia oświadczenia o jej przyjęciu w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania zawiadomienia, albo nie dokonania zmian umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, nie można było stosować przepisów art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Poza sporem w niniejszej sprawie było, że umowa dzierżawy łącząca strony została zawarta przed wejściem w życie ustawy z 16 września 2011 r. i nie przewidywała postanowienia o możliwości wyłączenia części dzierżawionych gruntów w kształcie określonym w art. 38 ust. 1a ustawy (w brzmieniu od dnia 03 grudnia 2011 r.). W tym stanie rzecz Sąd przyjął, że w stosunku do pozwanego i łączącej strony umowy dzierżawy zostały spełnione przesłanki zastosowania art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16 września 2011 r.

W ocenie Sądu nie ma natomiast podstaw do przyjęcia, iż art. 4 ust. 1 ustawy nowelizacyjnej ma (miałby) zastosowanie wyłącznie do umów, w których w ogóle nie przewidziano możliwości wyłączenia części przedmiotu umowy dzierżawy, a tym samym nie miał zastosowania do tych umów, w których możliwość taką przewidziano w jakimkolwiek zakresie. Odmowa przyjęcia propozycji wyłączenia gruntów przez pozwanego nie spowodowała żadnych zmian w zakresie obowiązującej strony umowy dzierżawy. Jedynym następstwem odrzucenia tej propozycji było swoiste „zrównanie” jego pozycji na przyszłość z wszelkimi innymi podmiotami zainteresowanymi dzierżawieniem lub nabyciem nieruchomości rolnych od Skarbu Państwa i utrata przywilejów, dających w przyszłości pierwszeństwo w nabyciu dzierżawionych nieruchomości (o ile Skarb Państwa zdecydowałby się je zbyć w trakcie dzierżawy), względnie umożliwiających bezprzetargowe zawarcie nowej umowy dzierżawy po zakończeniu obowiązującej.

Mając przy tym na uwadze, że propozycja zmiany umowy dzierżawy, złożona pismem z dnia 08 maja 2012 r., w świetle poczynionych ustaleń była zgodna z przepisami art. 4 i nast. noweli z 16 września 2011 r., zaś powód nie przyjął jej w zakreślonych ustawowo terminach, należy uznać, że z mocy art. 4 ust. 11 w/w noweli wyłączona została wobec niego jedynie możliwość stosowania przepisów art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Z uwagi na niewykazanie przez powódkę skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy i jednocześnie wypełnieniem przez pozwanego ciężaru dowodu okoliczności pozwalających na skuteczne uchylenie się przed roszczeniem powódki, żądanie pozwu podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za ich wynik, stosownie art. 98 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku, w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) - pkt II wyroku. Biorąc pod uwagę, iż żądanie strony powodowej zostało oddalone w całości, Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanego kwotę 1.217 zł (na którą składały się kwoty: 1.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa - 17 zł).

Powódka w apelacji od tego wyroku zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

1/ art.233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego,

polegający na pominięciu w tej ocenie dowodów z dokumentów:

- umowy cesji z dnia 15 maja 2003 r., w szczególności w zakresie zapisów potwierdzających świadomość pozwanego, co do treści postanowień umowy dzierżawy i aneksów, w tym dotyczących przedmiotu dzierżawy oraz wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy,

- pełnomocnictwa z dnia 30 kwietnia 2003 r., wydanego przez Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na podstawie § 20 pkt 2 Statutu Agencji na zawarcie umowy cesji pomiędzy dotychczasowym dzierżawcą a pozwanym oraz na zawarcie umowy dzierżawy z pozwanym,

- aneksu nr (...) z dnia 16 marca 1999 r. i aneksu nr (...) z dnia 15 maja 2003 r. wprowadzających do umowy dzierżawy możliwość dokonania wyłączeń części przedmiotu dzierżawy,

- umowy przejęcia długu z dnia 15 maja 2003 r. zawierającej dowód zadłużenia poprzednika pozwanego stanowiącego jednocześnie ówczesne uzasadnienie do kontynuowania umowy dzierżawy w drodze cesji na warunkach ustalonych przez strony umowy dzierżawy w brzmieniu wyrażonym w aneksie nr (...),

- pełnomocnictwa z dnia 14 lipca 2003 r. wydanego przez Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na okoliczność wyrażenia zgody na przedłużenie umowy dzierżawy na okres 25 lat w następstwie uzgodnienia istotnych postanowień umowy dzierżawy na warunkach określonych w aneksie nr (...);

2.§ 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez jego błędne zastosowanie, a konsekwencji także § 10 ust.2 poprzez jego niezastosowanie, polegające na ustaleniu stawki minimalnej opłaty za czynności adwokackie w kwocie 1.200,00 zł, podczas gdy powinna ona wynieść 360 zł;

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron ujawnionych w treści wskazanych wyżej umów cesji oraz aneksów, skutkującej uznaniem, że dokonanie wyłączenia części przedmiotu dzierżawy stanowi arbitralne i jednostronne działanie powoda, podczas gdy z treści złożonych oświadczeń oraz okoliczności wynika, że stanowiło ono jedynie realizację uprawnienia przyznanego powodowi przez strony w ramach swobody umów, a w konsekwencji także naruszenie:

2) art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 39 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa (DZ.U. z 2012 r.poz. 1187) poprzez ich niezastosowanie skutkujące nie uwzględnieniem zasady swobody umów wyrażającej się w obowiązku uzgodnienia istotnych postanowień umowy dzierżawy, w razie przedłużenia umowy dzierżawy przy czym ustawodawca umożliwiając zawarcie umowy dzierżawy na dalszy okres ograniczył zasadę swobody umów tylko w zakresie określenia czynszu, który nie może być niższy niż dotychczasowy, co w konsekwencji doprowadziło Sąd do błędnego założenia, iż ustawodawca nie przewiduje zasady swobody umów, a w konsekwencji możliwości określenia w umowie przedłużonej przedmiotu dzierżawy z uwzględnieniem wyłączenia części przedmiotu dzierżawy,

3) art. 694 k.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż w niniejszym postępowaniu uprawnienie do dokonania jednostronnym oświadczeniem woli wyłączenia części przedmiotu dzierżawy stanowi wypowiedzenie części umowy dzierżawy, podczas gdy zgodnie z wolą stron stanowi ono niezwiązaną z wypowiedzeniem konstrukcję opartą o zasadę swobody kontraktowania;

4) art. 4 ust.1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) w związku z uzasadnieniem do w/w ustawy poprzez nie uwzględnienie wykładni literalnej w/w przepisu, z której wynika, że ustawodawca wiedział o stosowaniu w umowach dzierżawy postanowień o możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy części powierzchni dzierżawionej (w praktyce 20%),

a jednocześnie nie kwestionował tychże uregulowań jako nieważnych, jedynie nawiązywał do nich wprowadzając obszerną, bardziej rygorystyczną regulację w art.4 ust.2-15 w/w ustawy,

5) art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej jako: ugnr) (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz.1187 ze zm.) w zw. z art. 39 ust. 2 pkt w/w ustawy poprzez nie uwzględnienie sytuacji powoda zobowiązanego w/w ustawą do realizowania zadań wynikających z polityki państwa a w szczególności - tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych poprzez realizację wyłączeń zawartych w umowach dzierżawy wprowadzonych do umów dzierżawy w następstwie uzgodnienia istotnych postanowień dzierżawy.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z zasądzeniem od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Powódka nadto wniosła o przeprowadzenie rozprawy na podstawie art. 505<sup>10</sup> § 2 k.p.c.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, iż do przedmiotu dzierżawy znajdowały zastosowanie dwie umowy cesji, przenoszące prawa i obowiązki dzierżawcy kolejno: z (...) Przedsiębiorstwa Rolnego Sp. z o.o. w D. na J. B. oraz z J. B. na pozwanego M. P.. Pozwany złożył w treści umowy cesji oświadczenia, iż znane są mu postanowienia umowy dzierżawy oraz wstępnie w prawa i obowiązki wynikające z rzeczonyj umowy. Biorąc pod uwagę fakt, iż pozwany M. P. z pełną świadomością i rozeznanie wstąpił w sytuację prawną i faktyczną swojego poprzednika prawnego, uznać należy, iż realizując zasadę swobody umów zgodził się na brzmienie § 3 ust. 3 umowy dzierżawy, przewidującego możliwość dokonania wyłączeń przez (...). Zarówno w przypadku cesji umowy dzierżawy na rzecz pozwanego i zawarcia aneksu nr (...), jak i w przypadku aneksu nr (...) przedłużającego termin obowiązywania umowy powódka zawierała przedmiotowe umowy po uzyskaniu stosownych pełnomocnictw Prezesa (...) szczegółowo określających warunki kontynuowania umowy a następnie jej przedłużenia. Możliwość dokonania wyłączenia została ustalona przez strony, nie zaś narzucona przez powódkę. Została ona wprowadzona do treści przedmiotowej umowy na mocy aneksu nr (...) z dnia 16 marca 1999 r. oraz następnie doprecyzowana postanowieniami aneksu nr (...) z dnia 15 maja 2003 r., który został zawarty z pozwanym w następstwie zgody Prezesa (...) na kontynuowanie umowy dzierżawy w drodze cesji, na warunkach uwzględniających wyłączenie, określonych w aneksie nr (...), pomimo istnienia uzasadnionych podstaw do jej rozwiązania z poprzednikiem prawnym pozwanego, który posiadał zadłużenia z tytułu umowy kwalifikujące do jej rozwiązania, a zatem jej kontynuacja w następstwie cesji nastąpiła z uwzględnieniem zasady swobody umów. Powódka zwróciła uwagę na aneks nr (...), który zawierał postanowienia o przedłużeniu przedmiotowej umowy, do czego mogło dojść tylko i wyłącznie na warunkach z art. 39 ust. 2 pkt 1 ugnr.

Podkreślono, że umowa dzierżawy przewidywała uprawnienie do dokonania wyłączenia już od 1999 r., zapis ten nie został zmieniony przez strony, a zatem jest obowiązujący.

Zdaniem apelantki nie sposób traktować uprawnienia do dokonania wyłączenia części przedmiotu dzierżawy jako wypowiedzenia umowy dzierżawy, chociażby z tego względu, iż wypowiedzenie przewidziane przepisami k.c. dotyczy wypowiedzenia umowy w całości. Gdyby tak było, zgodnie z domniemaniem racjonalności prawodawcy, nie miałyby miejsca nowelizacja ugnr z dnia 16 września 2011 r. i wprowadzenie normy wskazującej wprost na uprawnienie do wypowiedzenia przez Agencję umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy zawartej na czas oznaczony. Zauważono, iż dzieląc argumentację strony pozwanej za słuszną stwierdzić należałoby nieważność całej umowy dzierżawy. Zapis dopuszczający możliwość wyłączenia części przedmiotu dzierżawy dotyczy określenia przedmiotu dzierżawy i stanowi jej essentialia negotii. Bez takiego postanowienia (...) nigdy nie wyraziłaby zgody na cesję, umowa dzierżawy nie byłaby przedłużona wobec czego uległaby rozwiązaniu z upływem terminu, na który została zawarta, tj. 16 czerwca 2005 r. (ewentualnie rozwiązana wcześniej z powodu zadłużenia).

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Ponadto, na podstawie art. 505<sup>10</sup> § 2 k.p.c. wniósł także o przeprowadzenie przez Sąd II instancji rozprawy.

Pozwany wskazał na uchybienia natury formalnej apelacji powódki podnosząc, że zarzuty określone:

- w punkcie I.1 apelacji, gdzie wskazuje się na przepis art. 233 k.p.c., bez dookreślenia jednostek redakcyjnych,
- w pkt II.1 apelacji, gdzie posłużono się nieznaną Kodeksowi postępowania cywilnego formułą „niezastosowania” prawa materialnego,
- w pkt II.2 apelacji, gdzie posłużono się nieznaną Kodeksowi postępowania cywilnego formułą „niezastosowania” prawa materialnego,
- w pkt II.4 apelacji, gdzie nie wskazuje postaci naruszenia prawa materialnego,
- w pkt II.5 apelacji, gdzie nie wskazuje postaci naruszenia prawa materialnego,

z uwagi na jego wady konstrukcyjne, brak spełnienia wymagań art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c., nie mogą być przedmiotem analizy w postępowaniu odwoławczym. Wynika to z istotnych odmienności w zakresie formułowania środków zaskarżenia w postępowaniu uproszczonym, gdyż art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. przewiduje zamknięty katalog podstaw apelacyjnych, zbliżając ww. środek zaskarżenia do skargi kasacyjnej (por. art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.). Wymaganą przez przepis art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. formułą zarzutu jest wskazanie również postaci naruszenia prawa materialnego, tj. wyraźne i jednoznaczne określenie, czy naruszenie to występuje poprzez błędną wykładnię, czy też niewłaściwe zastosowanie.

W istocie zatem, zdaniem pozwanego, jedynym zarzutem, który spełnia wymogi formalne konstrukcji zarzutu apelacyjnego w postępowaniu uproszczonym jest zarzut wskazany w pkt III.3) apelacji i wyłącznie on winien podlegać rozpoznaniu przez Sąd II instancji.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisów postępowania pozwany podniósł, iż zaprezentowane przez powódkę dowody nie pozostawały istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (por. art. 227 k.p.c.) w zakresie, w jakim oczekuje tego w apelacji strona powodowa, a mianowicie poprzez wykazanie swoistego „usankcjonowania” „konwalidowania” nieważnego postanowienia umowy. Żadna ze stron nie kwestionowała, iż wyraziły one wolę związania się postanowieniami umowy przewidującymi uprawnienie (...) do wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy. To, jaką Strony umowy miały świadomość oraz intencję w kontekście powołanych przez (...) w apelacji dowodów, nijak ma się więc do zarzutu nieważności postanowienia § 3 ust. 3 pkt 1 umowy z uwagi na sprzeczność z art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c. Sprzeczność ta jest bowiem niezależna od woli stron i ww. dokumenty nie mogły w rezultacie rzutować na treść rozstrzygnięcia, jakkolwiek dokumenty te stały się podstawą ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Wskazano nadto, iż postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył Sąd przy ocenie dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, z dnia 13 października 2004 r., sygn. akt III CK 245/04), a tego w apelacji powódki brak.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisów § 6 pkt 4 oraz § 10 pkt 2 rozporządzenia, pozwany ocenił go jako nietrafny, jeżeli zważy się, że zgodnie z § 2 ust. 2 in fine Rozporządzenia finalna opłata „nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy.” Stawka minimalna w sprawie o wydanie nieruchomości rolnej wynosi 360 zł i zasądzona kwota kosztów w wysokości 1.200 zł mieści się w powyższym zakresie. Argumentacja prawna przedstawiona przez pełnomocnika strony pozwanej pozwoliła na rozstrzygnięcie sprawy już na pierwszej rozprawie, zaś wkład pracy tegoż pełnomocnika (w tym obszerność oraz szczegółowość wyводу prawnego) był niebagatelny. Skoro Sąd nie wykroczył poza maksymalne granice przewidziane treścią

Rozporządzenia, uznać należy, iż orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu odpowiada prawu mimo mankamentów wadliwie wskazanej podstawy prawnej zasądzenia kosztów procesu oraz do wadliwości w zakresie uzasadnienia orzeczenia w tym przedmiocie (art. 505<sup>12</sup> § 3 k.p.c.).

Odnosnie zarzutu naruszenia prawa materialnego, to jest art. 65 § 1 i 2 k.c. pozwany wskazał na jego niezasadność, gdyż Sąd Rejonowy nie stwierdził w ramach procesu wykładni oświadczeń woli, by intencją Stron nie było przyznanie (...) uprawnienia do wyłączenia części gruntu z przedmiotu dzierżawy, jak też, by takie uprawnienie było pozbawione podstawy umownej objętej wolą Stron. Treść umowy nie była pomiędzy stronami sporna i przez strony nie były forsowane w toku procesu odmienne znaczenia złożonych oświadczeń woli. Sąd nie dokonywał bowiem sprzecznej z wolą stron interpretacji postanowień umowy i na tej podstawie wysnuł wnioski o braku zastrzeżenia w umowie skutecznego prawa wypowiedzenia umowy w zakresie gruntów o powierzchni nie przekraczającej 220 ha, ale dokonał oceny istniejącego postanowienia, którego treść znaczeniowa pozostaje jasna, i na które strony wyraziły pełną zgodę, przez przyzmat bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Odnosnie zarzutu naruszenia przepisów art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy, pozwany również ocenił go jako niezasadny. Strona powodowa pomija w apelacji, iż ograniczenia zasady swobody umów są wpisane w jej naturę i mają zastosowanie do każdego stosunku prawnego. Założenie, iż do umowy dzierżawy nieruchomości rolnych nie miałyby one zastosowania prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego różnicowania w sferze prawa cywilnego oraz do absurdalnych konsekwencji. W istocie bowiem strony takiej umowy nie byłyby związane normami, które uznać należy za podstawowe w porządku prawnym Rzeczypospolitej Polskiej, i których celem jest ochrona uczestników obrotu. Jedynym kryterium różnicującym byłby w takiej sytuacji przedmiot umowy, tj. specyficzny rodzaj nieruchomości, będącej przedmiotem dzierżawy. Brak jednak jakichkolwiek racji dla przedmiotowego różnicowania. Pozwany odwołał się do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt II CSK 290/13. Wskazał, iż Sąd Rejonowy nie tylko uznał, iż zasada ta w pełni ma zastosowanie do umowy, ale ma ona swoje wymierne granice, którymi są w szczególności przepisy bezwzględnie obowiązującego prawa (art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c.).

Zarzut naruszenia prawa materialnego, to jest przepisu art 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c., pozwany także nie podzielił. Zwrócono uwagę, iż Ustawodawca nie określa w treści przepisów regulujących instytucję wypowiedzenia umowy, czy dotyczy ona całokształtu stosunku prawnego, czy też tylko jego części. W tym zakresie podstawowym instrumentem interpretacyjnym jest natomiast argumentacja a maiori ad minus. Wyłączenie gruntów jest składanym przez wydzierżawiającego jednostronnym (prawokształtującym) oświadczeniem woli, które rozpoczyna bieg okresu wypowiedzenia, z którego upływem natomiast umowa ulega rozwiązaniu w określonej części. Jest to konstrukcja odpowiadająca właśnie prawu wypowiedzenia umowy, czyli jedynej formuły prawnej rozwiązania stosunku prawnego o charakterze ciągłym, jakim jest umowa dzierżawy. Polski porządek prawny nie zna innej konstrukcji normatywnej dla przedterminowego zakończenia ze skutkiem ex nunc umowy dzierżawy na mocy jednostronnego prawokształtującego oświadczenia woli niż właśnie wypowiedzenie. Zarówno zatem cechy konstrukcyjne (jednostronne oświadczenie woli o charakterze prawokształtującym, okres wypowiedzenia, zakończenie umowy ze skutkiem ex nunc), jak i cel / racja ww. instytucji przemawiają za przyjęciem, iż jest to konstrukcja wypowiedzenia umowy dzierżawy. To, iż w umowie przyjęła ona inną formułę językową (tj. wyłączenia gruntów), nie zwalnia z jej jurydycznej oceny. Oczywistym jest bowiem, iż sama nazwa nie może rzutować na kwalifikację prawną danego uprawnienia. Potwierdzeniem, iż prawo wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy jest w istocie prawem wypowiedzenia umowy jest taka właśnie kwalifikacja ustawodawcy wyrażona w art. 39 ust. 5 Ustawy: „Agencja może wypowiedzieć umowę dzierżawy, także zawartą na czas oznaczony, w celu wyłączenia z dzierżawy części lub całości nieruchomości, która jest niezbędna na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Wypowiedzenie umowy dzierżawy dotyczące części nieruchomości pociąga za sobą odpowiednie zmniejszenie czynszu. Art. 704 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.” Skoro sam ustawodawca ujmuje wyłączenie gruntów w kategoriach prawa wypowiedzenia umowy dzierżawy, to nie powinna budzić wątpliwości jurydyczna natura tego uprawnienia. W takim wypadku z kolei, jedynym wnioskiem jest teza o nieważności § 3 ust. 3 pkt 1 Umowy, a w ślad za tym - o nieskuteczności prawnej złożonego przez powódkę oświadczenia z dnia 27 grudnia 2012 r. z uwagi na sprzeczność z przepisami art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c.



Jako niezasadny, zdaniem pozwanego, należy również uznać sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 4 ust. 1 Nowelizacji. Sąd I instancji w ogóle nie stosował ww. przepisu w ramach procesu subsumpcji, stąd nie można mówić o jego naruszeniu przez Sąd meriti. Norma art. 4 ust. 1 jest bowiem przepisem intertemporalnym regulującym tryb postępowania w odniesieniu do umów dzierżawy, które nie zawierały prawa wyłączenia gruntów w wymiarze 30% użytków rolnych (takim stosunkiem prawnym była bezsprzecznie umowa). Innymi słowy, trafne jest twierdzenie, iż umowa mogła przewidywać wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy (co zresztą miało miejsce w odniesieniu do § 3 ust. 3 pkt 2-4 umowy). Można nawet stwierdzić, iż możliwe było dokonanie wyłączeń np. w zakresie 20% gruntów dzierżawy, jeśliby Strony uzgodniły w umowie, w jakim wypadkach ono następuje. W tym wypadku nie jest zatem problemem in genere uprawnienie do wypowiedzenia części umowy, ale to, iż umowa nie przewidywała wypadków takiego wypowiedzenia w odniesieniu do gruntów o powierzchni do 220 ha. Sąd I instancji nie uznawał za abstrakcyjnie nieważną konstrukcję umowną wypowiedzenia umowy dzierżawy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, ale zakwestionował taką redakcję umowy, która nie odpowiada treści art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c. Tej dystynkcji wydaje się nie zauważać (...) w apelacji z dnia 12 grudnia 2014 r. Art. 4 ust. 1 Nowelizacji nie sankcjonuje zatem wprowadzenia swobodnego prawa wypowiedzenia (w zakresie gruntów o powierzchni do 220 ha) do umów dzierżawy zawartych przed wejściem w życie Nowelizacji. Nowelizacja odnosi się jedynie do dwóch kategorii wypadków: wprowadzenia do umów dzierżawy zawartych po jej wejściu w życie postanowień o wyłączeniu 30% gruntów z przedmiotu dzierżawy oraz możliwości wprowadzenia takiego prawa za zgodą stron na mocy stosownego aneksu do już obowiązujących stosunków kontraktowych. Umowa nie odpowiada żadnemu z ww. wypadków. Została bowiem zawarta przed wejściem w życie Nowelizacji, jak również Strony nie wprowadziły do niej na mocy aneksu prawa wyłączenia 30% gruntów dzierżawnych. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy w zakresie gruntów o powierzchni do 220 ha wyrażone w § 3 ust. 3 pkt 1 umowy nie odpowiada przedmiotowi art. 4 ust. 1 Nowelizacji, czy też jakimkolwiek innym jej regulacjom. Skoro zaś przepisy Nowelizacji nie wyłączają zastosowania art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c., jak również nie przewidują z mocą wsteczną (ex tunc) możliwości kontraktowej kreacji postanowień o treści analogicznej jak § 3 ust. 3 pkt 1 umowy, to nie sposób wyprowadzać z nich wniosku, który formułuje Powódka, jak również nie sposób zarzucać wyrokowi naruszenia przepisu art. 4 ust. 1 Nowelizacji. Postanowienie § 3 ust. 3 pkt 1 umowy podlega zatem w pełnym zakresie ogólnym regułom kreacji postanowień przewidujących wypowiedzenie umów terminowych, w tym winno być ono zgodne z treścią art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c.

Ostatecznie, zdaniem pozwanego, nie ma także uzasadnionych podstaw ostatni z zarzutów naruszenia prawa materialnego przytoczony przez powódkę, tj. dotyczący obrazy art. 6 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 39 ust. 2 ustawy. Zauważono, iż Sąd I instancji nie stosował i nie mógł stosować wzmiankowanych przepisów do oceny podstaw wypowiedzenia umowy, a tym samym nie można mówić o ich naruszeniu. Art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy jest przepisem ustrojowym, określającym zadania (...) i stanowi, iż: „Agencja realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych”. Przepis ten nie tylko nie dotyczy podstaw wypowiedzenia umów dzierżawy zawieranych przez (...), ale w ogóle nie dotyka problemu treści i zakresu zawieranych umów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki w zasadniczej części podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów pozwanego zawartych w odpowiedzi na apelację, dotyczących uchybień formalnych wniesionej przez powódkę apelacji, co zdaniem pozwanego powinno skutkować pozostawieniem zarzutów wadliwie zgłoszonych bez rozpoznania.

Postępowanie uproszczone jest postępowaniem odrębnym, w którym przewidziane zostały odstępstwa od ogólnych przepisów odnoszących się do instytucji apelacji, co skłania do stwierdzenia, iż apelacja w postępowaniu uproszczonym przypomina nie czysty model apelacyjny, ale raczej model rewizyjny (z wyraźnymi elementami systemu kasacyjnego).

Istotne znaczenie dla uproszczonego postępowania apelacyjnego ma regulacja zawarta w art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c., zgodnie z którą apelację w tym postępowaniu można oprzeć na zarzutach:

- 1) naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie,
- 2) naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy.

Ma rację pozwany, że apelacja powódki w punktach: I.1, II.1, II.2, II.4 oraz II.5 z uwagi na wady konstrukcyjne nie spełnia wymagań z art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c., co jednak nie może zwolnić sądu odwoławczego od samodzielnej kwalifikacji zgłoszonych zarzutów do jednej z dwóch podstaw apelacji. Nieprawidłowa bowiem kwalifikacja zarzutów, dokonana przez stronę, niezależnie od tego, czy działa samodzielnie, czy jest reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie uniemożliwia nadania sprawie dalszego biegu. Uwzględniając bowiem dwie sfery działalności jurysdykcyjnej sądu, to jest ustalenie stanu faktycznego za pomocą norm prawa procesowego oraz ocenę prawną przez wykładnię i stosowanie prawa materialnego, wyraźne wskazanie podstaw apelacji nie ma istotnego znaczenia. Obie podstawy apelacji uproszczonej mieszczą w sobie bowiem wszystkie aspekty działalności jurysdykcyjnej sądu (tak Małgorzata Manowska w „Apelacji w postępowaniu cywilnym” str. 304, LexisNexis Warszawa 2013).

Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę, pogląd ten w pełni podziela, zauważając, że w art. 398<sup>4</sup> § 1 i 2 k.p.c. ustawodawca określił konstrukcyjne elementy skargi kasacyjnej, tj. cechy istotne dla skargi jako nadzwyczajnego środka zaskarżenia, w tym wymóg przytoczenia podstaw kasacyjnych i ich uzasadnienie, którego to wymogu nie przewidziano dla apelacji uproszczonej, poprzestając w przepisie art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. jedynie na wskazaniu zarzutów, na jakich można oprzeć apelację.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji stwierdzić należy, że za wyjątkiem zarzutu dotyczącego naruszenia przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 461), pozostałe zarzuty są bezzasadne.

Odnosnie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. stwierdzić należy, że przepis ten wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów zgodnie z którą sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie podkreśla się, iż ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, Lex nr 41437; wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 września 2008 r., I A Ca 1195/06, Lex nr 516569).

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając (zob. postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753; wyrok SN z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925, wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r. III CK 314/05 LEX nr 172176).

Powódka wskazała na naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. przez pominięcie w ocenie dowodów: umowy cesji z 15.05.2003 r., pełnomocnictwa z 30.04.2003 r., aneksu nr (...) z (...), aneksu nr (...) z (...), umowy przejęcia długu z 15.05.2003 r., pełnomocnictwa z 14.07.2003 r., w sytuacji, gdy dowody te nie były przez strony kwestionowane i Sąd Rejonowy uznał za bezsporne okoliczności, których dowodzą te dokumenty, co zarzut ten czyni niezrozumiałym. Oczywiście jest bowiem przy dokonywaniu oceny dowodów odróżnić należy wiarygodność dowodu od jego mocy dowodowej. Pierwsza kwestia odnosi się przede wszystkim do prawdziwości dowodu, natomiast druga kwestia dotyczy przydatności dowodu do ustalenia konkretnych okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia o zasadności twierdzeń stron, a tym samym zasadności żądania, dochodzonego w określonej sprawie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 5 maja 2009 r. I A Ca(...)). Sąd Rejonowy w pisemnych motywach orzeczenia

podkreślił, że dowody te nie budziły wątpliwości w zakresie swej wiarygodności, a jedynie wyprowadził z oceny całego materiału dowodowego dokonanej w sposób bezstronny, racjonalny, wnioski odmienne od tych prezentowanych przez powódkę, dokonując w szczególności oceny § 3 ust. 3 pkt 1 umowy dzierżawy z dnia 16 czerwca 1994 r., po jej aneksowaniu w dniu 15 maja 2003 r., gdyż ważność tego postanowienia umowy miała znaczenie dla oceny zasadności żądania. Odnośnie oceny aneksu nr (...) z 15.05.2003 r. powódka nie wskazała, którym kryteriom oceny dowodów, o jakich mowa wyżej, Sąd uchybił, co dodatkowo zarzut ten czyni nieuzasadnionym.

Odnośnie zarzutu naruszenia prawa materialnego, to jest art. 65 § 1 i 2 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron ujawnionych w treści umów cesji oraz aneksów, przywołanych w pkt I.1 apelacji, wyjaśnić należy, iż art. 65 § 2 k.c. modyfikuje zalecaną hierarchię dyrektyw wykładni, w odniesieniu do oświadczeń woli wchodzących w skład umów. Przepis ten stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyraźnie więc ustawodawca przyznaje tu prymat subiektywnej metodzie wykładni, która ma pozwolić na ustalenie znaczenia, jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 258/10, LEX nr 707916, wyraził pogląd zgodnie z którym „sąd nie może uznać, że wykładnia językowa treści umowy jest na tyle jednoznaczna, że należy na niej poprzestać, jeśli ten sam tekst inaczej rozumieją strony umowy oraz orzekające w sprawie sądy”.

W tym kontekście stwierdzić należy, iż treść oświadczeń woli stron w/w umów, w szczególności § 3 ust. 3 pkt 1 umowy dzierżawy była jasna, wykładnia językowa jak również inne reguły wykładni wskazywały na tożsamość zamiaru, celu umów z dosłownym ich brzmieniem. Istotne postanowienia umów były rozumiane przez strony identycznie, co czyniło zbędnym dokonywanie „kombinowanej” wykładni oświadczeń woli, a czyniło koniecznym dokonanie przez Sąd oceny ważności tych postanowień w świetle regulacji z art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Bez znaczenia dla tej oceny ma świadomość pozwanego, że wstąpił w prawa i obowiązki swego poprzednika i wyraził zgodę na istotne dla sprawy postanowienie z § 3 ust.3 pkt 1 umowy dzierżawy.

Strony mogą swobodnie kształtować treść zobowiązania, ale wyłącznie w granicach wyznaczonych przepisem art. 353<sup>1</sup> k.c., który wskazuje trzy źródła tych ograniczeń: przepisy prawne, zasady współżycia społecznego i właściwość (naturę) stosunku, na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy. Nie ma racji powódka, że w sytuacji przedłużenia umowy dzierżawy na dalszy okres, zasada swobody umów jest ograniczona tylko w zakresie czynszu, który nie może być niższy niż dotychczasowy. Przepis art. 39 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1700), do którego odwołuje się powódka, zgodnie z którym „przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy”, nie uprawnia w ogóle do stwierdzenia, że ma on zastosowanie do oceny zasadności roszczenia powódki. Niekwestionowanym jest bowiem, że pozwany nie przyjął propozycji zmiany umowy dzierżawy, zawartej przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz. 1382), złożonej pismem z dnia 8 maja 2012 r. i z mocy art. 4 ust. 11 w/w noweli wyłączona została wobec pozwanego możliwość stosowania przepisów art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., Nr 1187 j.t.). Prawidłowe jest ustalenie Sądu Rejonowego, że odmowa przyjęcia propozycji wyłączenia gruntów przez pozwanego nie spowodowała żadnych zmian w zakresie obowiązującej strony umowy dzierżawy. Jedynym następstwem odrzucenia tej propozycji było swoiste „zrównanie” jego pozycji na przyszłość z wszelkimi innymi podmiotami zainteresowanymi dzierżawieniem lub nabyciem nieruchomości rolnych od Skarbu Państwa i utrata przywilejów, dających w przyszłości pierwszeństwo w nabyciu dzierżawionych nieruchomości, względnie umożliwiających bezprzetargowe zawarcie nowej umowy dzierżawy po zakończeniu obowiązującej.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia prawa materialnego, to jest przepisu art. 694 k.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, gdyż prawidłowe jest stanowisko pozwanego, że skoro do wyłączenia gruntów

dochodzi w drodze jednostronnego (prawokształtującego) oświadczenia woli wydierżawiającego, które rozpoczyna bieg okresu wypowiedzenia, z którego upływem umowa ulega rozwiązaniu, to jest to konstrukcja odpowiadająca prawu wypowiedzenia umowy. Strona powodowa negując to stanowisko, nie wskazuje na żadne argumenty jurystyczne przeciwko tej konstrukcji prawnej, a z pewnością inne nazewnictwo oświadczenia woli wydierżawiającego nie może spowodować innej jego kwalifikacji prawnej. Za prawidłowością tego rozumowania przemawia treść art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa „Agencja może wypowiedzieć umowę dzierżawy, także zawartą na czas oznaczony, w celu wyłączenia z dzierżawy części lub całości nieruchomości, która jest niezbędna na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Wypowiedzenie umowy dzierżawy dotyczące części nieruchomości pociąga za sobą odpowiednie zmniejszenie czynszu. Art. 704 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio”, gdzie wskazuje się wprost, że wyłączenie z dzierżawy nieruchomości następuje w drodze wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Nie ma zatem racji powódka, że do oświadczenia woli wydierżawiającego, o jakim mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 umowy dzierżawy, zawartej przed dniem wejścia w życie przepisu art. 763 § 3 k.c. i istniejącej w dniu jego wejścia w życie, nie znajduje on zastosowania. Przepis art. 27 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należy rozumieć w ten sposób, że do stosunków najmu powstałych przed jej wejściem w życie stosować należy art. 673 k.c. w brzmieniu dotychczasowym, natomiast po wejściu w życie ustawy nowelizującej do stosunków najmu, istniejących w dniu jej wejścia w życie, to jest 10 lipca 2001 r., zastosowanie znajdzie już art. 673 § 3 k.c. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, jeżeli określona kwestia nie została odrębnie uregulowana w przepisach 695 - 707 k.c. Żaden z powołanych przepisów nie zawiera regulacji odnoszącej się do wypowiedzania umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony, dlatego przepis art. 694 k.c. i jego nowelizacja, dotyczą także umów dzierżawy, które strony zawarły na czas oznaczony.

Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. wyraził pogląd, że „dopuszczalne było wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy, zawartej przed dniem 10 lipca 2001 r. na czas oznaczony, w wypadkach określonych w tej umowie”.

Wprowadzenie do kodeksu cywilnego art. 673 § 3 k.c. nie zmieniło więc zasadniczo stanu prawnego, lecz przepis ten należy uznać, za potwierdzający jedynie normę, która i tak obowiązywała już na tle regulacji umów dzierżawy przed 10 lipca 2001 r., a jest to norma bezwzględnie obowiązująca, co wyłącza możliwość odmiennego, umownego ukształtowania stosunku prawnego - bez zamieszczenia klauzuli zezwalającej na rozwiązanie takiej umowy za wypowiedzeniem z przyczyn określonych w umowie.

Należy zatem odpowiedzieć na pytanie, czy umowa stron w odniesieniu do wskazanej przez powódkę podstawy wypowiedzenia z § 3 ust. 3 pkt 1 umowy zawierała wskazanie przyczyn wypowiedzenia i odpowiedź na to pytanie jest negatywna. Zamieszczenie w umowie dzierżawy stron klauzuli zezwalającej na jej wypowiedzenie bez określenia z jakich przyczyn można taką umowę wypowiedzieć, powinno być oceniane w świetle art. 58 k.c. Postanowienie takie jako sprzeczne z naturą stosunku dzierżawy, który powinna cechować niezbędna stabilność, a także z ustawą, to jest z art. 673 § 3 k.c., jest nieważne, co stwierdził prawidłowo Sąd Rejonowy.

Jako niezasadne, należy również ocenić zarzuty apelacji naruszenia art. 4 ust. 1 Nowelizacji i 6 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 39 ust. 2 Ustawy, w sytuacji ich niezastosowania przez sąd orzekający, albowiem były obojętne dla oceny ważności postanowienia z § 3 ust. 3 pkt 1 umowy dzierżawy.

Odnośnie rozstrzygnięcia o kosztach procesu stwierdzić należy, że zostały zasądzone z naruszeniem przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 z późn. zm.), które w § 10 ust. 2 określa stawkę minimalną za prowadzenie sprawy o wydanie nieruchomości rolnej na 360 zł. Ma rację pozwany, że określone w rozporządzeniu opłaty za czynności adwokackie oraz stawki minimalne mają charakter względnie obowiązujący. Wysokość kosztów procesu zasądzanych na rzecz strony wygrywającej proces jest limitowana wysokością rzeczywiście poniesionych kosztów, przy czym zgodnie z §

2 ust. 2 rozporządzenia nie może przekroczyć sześciokrotności stawki minimalnej, a nadto sąd, ustalając wysokość żądanych kosztów, bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia wedle § 2 ust. 1 rozporządzenia. W orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że sąd ma możliwość miarkowania wynagrodzenia adwokata, ale tylko wtedy, gdy strona wniosła o przyznanie tego wynagrodzenia w kwocie stanowiącej wielokrotność stawki minimalnej. W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że taki wniosek nie wpłynął, ale w sytuacji nie podzielenia tego ostatniego poglądu i tak brak jest podstaw do zasądzenia podwyższonego wynagrodzenia.

Powszechny w orzecznictwie jest pogląd, że jeżeli nakład pracy adwokata nie jest zdecydowanie ponadprzeciętny, jeśli żadne ekstraordynaryjne okoliczności nie wystąpiły, to wynagrodzenie powinno odpowiadać wysokości jedynie stawki minimalnej. Rozumując w oparciu o domniemanie racjonalności ustawodawcy, wskazano w judykaturze, iż określając wysokość stawek minimalnych wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników za poszczególne czynności lub za udział w postępowaniach, rozważył i uwzględnił on wszelkie okoliczności charakterystyczne dla danego typu spraw. W stawkach minimalnych odzwierciedlona została zatem swoista wycena koniecznego nakładu pracy pełnomocnika związana ze specyfiką określonego rodzaju postępowań. Jednocześnie ustawodawca pozostawił sądom orzekającym możliwość uwzględnienia nadzwyczajnych, szczególnych okoliczności, które pojawiając się w danej sprawie zwiększają nakład pracy niezbędnej do prawidłowej realizacji obowiązków profesjonalnego pomocnika procesowego (postanowienie SN z dnia 24 października 2012 r., III CZ 57/12, LEX nr 1288673).

W ocenie Sądu Okręgowego jakkolwiek stawka minimalna za prowadzenie sprawy o wydanie nieruchomości rolnej nie przystaje do rzeczywistych uwarunkowań rynkowych, to brak jest podstaw do zasądzenia jej wielokrotności, wobec braku spełnienia przesłanek z § 2 ust. 2 in fine rozporządzenia. Czynności pełnomocnika pozwanego w postępowaniu przed Sądem Rejonowym ograniczyły się do sporządzenia odpowiedzi na pozew oraz udziału w jednej rozprawie, sprawa nie należała do skomplikowanych pod względem faktycznym i prawnym, a niezbędny nakład pracy pełnomocnika, nie wymagał sporządzenia obszernej fizycznie odpowiedzi na pozew bez uszczerbku dla jej zawartości merytorycznej. Dokonanych przez pełnomocnika czynności procesowych nie można uznać za inne, jak typowe - zwykle staranne działania wykonywane przez pełnomocników reprezentujących stronę przed sądem, co uzasadniało korektę tego rozstrzygnięcia i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu w wysokości 394 zł (360 zł wynagrodzenie + 2x opłata od pełnomocnictwa). O zmianie w tym przedmiocie orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

Mając na uwadze wynik postępowania apelacyjnego i niewielką korektę orzeczenia w części dotyczącej kosztów procesu zasadnym było zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego w pełnej wysokości, w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. w zw. z przywołanym wyżej rozporządzeniem.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_