

Sygn. I C 159/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa P. Z. (1)

przeciwko M. O.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego M. O. na rzecz powoda P. Z. (1) kwotę 87.168,50 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy sto sześćdziesiąt osiem złotych 50/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2012 r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- ustala, iż powód ponosi koszty procesu w 80%, a pozwany w 20%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

**Sygn. akt IC 159/14**

## UZASADNIENIE

Powód P. Z. (1) w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w dniu 10 stycznia 2012r. domagał się zasądzenia od pozwanego M. O. kwoty 426.030,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20.12.2011r. tytułem odszkodowania za szkodę, którą poniósł na skutek bezpodstawnego wypowiedzenia mu przez pozwanego ze skutkiem natychmiastowym dwóch umów dzierżawy zawartych na okres 5 lat, przy czym jednej w formie pisemnej, a drugiej ustnej. W uzasadnieniu zgłoszonego roszczenia powód wskazał, że dochodzona kwota obejmuje wysokość dotacje które mógłby uzyskać z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przez kolejne trzy lata dzierżawy tj. za rok 2012, 2013 i 2014 w łącznej kwocie 150.761,88 zł, oraz zysk który mógłby osiągnąć w tym samym czasie z tytułu uprawy dzierżawionych gruntów w kwocie 275.269 zł.

W toku procesu, powód zmodyfikował żądanie w zakresie należności ubocznych domagając się zasądzenia w miejsce odsetek ustawowych, odsetek maksymalnych wskazując, iż takich odsetek żąda od niego bank, kiedy on ubiega się o kredyt ( pismo powoda złożone w sądzie 6.02.2013 r. – k. 141 – 142 akt ).

Pozwany M. O. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, iż wskazane przez powoda kwoty z tytułu tak dotacji jak i zysku z upraw są zawyżone. Niezależnie od powyższego wskazał, że podstawą wypowiedzenia zawartej w dniu 10 maja 2010r. umowy dzierżawy gruntów rolnych obejmujących działki o numerze (...) było powzięcie wiadomości o zawarciu przez powoda z (...) bez jego zgody umowy w sprawie programu rolno-środowiskowego na okres 5 lat, a nadto stwierdzenie, że prowadzone przez powoda prace w zakresie uprawy ziemi urągały wszelkim zasadom gospodarki rolnej. Jednocześnie pozwany zaprzeczył, aby co do pozostałych gruntów o pow. 12,48 ha, obejmujących działki nr (...) strony zawarły w formie ustnej umowę dzierżawy, twierdząc, że jedynie dał powodowi przyzwolenie na korzystanie przez niego z tychże gruntów i czerpanie pożytków, z zastrzeżeniem, że w każdej chwili będzie mógł te grunty odebrać bez odszkodowania dla powoda za poniesione przez niego nakłady, jeżeli tylko znajdzie się kupiec z dobrą ofertą ceny zakupu ich od niego.

Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 16 maja 2013 r. zasądził od pozwanego M. O. na rzecz powoda P. Z. (1) kwotę 75.939,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2012 r., oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

W wyniku rozpoznania apelacji obu stron Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 23 stycznia (...). uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Słupsku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. Sąd II instancji zwrócił uwagę, że całkowicie poza ustaleniami faktycznymi Sądu Okręgowego znalazły się kwestie związane z dochodzonym przez powoda roszczeniem odszkodowawczym z tytułu pobawienia go dotacji z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa na skutek wypowiedzenia przez pozwanego umów dzierżawy. Nadto Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd I instancji przyjmując, że strony łączyła umowa ustna nie poczynił żadnych ustaleń co do tego, jaka była jej treść, a co za tym idzie jaki miała ona charakter prawny. Sąd Okręgowy nie rozważył również dostatecznie skutków wypowiedzenia przez pozwanego umowy dzierżawy zawartej na piśmie z dnia 10 maja 2012r., nie określił również normy prawnej, która legła u podstaw rozstrzygnięcia.

Stosownie do treści art. 386 §6 kpc Sąd Apelacyjny wskazał, iż rzeczą Sądu Okręgowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy będzie uzupełnienie postępowania o powyżej wskazane kwestie, i rozważenie w świetle przepisów prawa materialnego, czy i jakiego rodzaju roszczenie przysługuje powodowi i jaki jest charakter prawny tego roszczenia.

Na rozprawie w dniu 26 czerwca 2014r. powód doprecyzował, iż pomimo wskazania w uzasadnieniu pozwu kwoty w wysokości 69.906,50 zł jaka wydatkował na doprowadzenie dzierżawionych od pozwanego gruntów do stanu kultury rolnej nie wchodzi ona w przedmiot żądania pozwu.

#### ***Sąd Okręgowy w wyniku ponownego rozpoznania sprawy ustalił następujący stan faktyczny;***

W dniu 10 maja 2010r. strony po wstępnych negocjacjach i ustaleniach zawarły dwie umowy, przy czym jedną w formie pisemnej nazwaną umową dzierżawy, drugą w formie ustnej. Na podstawie umowy pisemnej pozwany M. O. jako właściciel gospodarstwa rolnego położonego w obrębie D. wydzierżawił powodowi P. Z. (1) grunty rolne obejmujące działki nr (...) o łącznej powierzchni 13.3000 ha. Umowa została zawarta na okres 5 lat poczynając od dnia 10.05.2010 r. do 9.05.2015 r. W okresie trwania umowy grunty będące przedmiotem dzierżawy miały być użytkowane rolniczo. W treści umowy ustalono, że za wydzierżawione grunty, dzierżawca nie będzie opłacał okresowo czynszu dzierżawnego w pieniądzu. Nie mniej strony ustaliły, że czynszem będzie innego rodzaju świadczenie, a mianowicie wykonanie przez powoda na dzierżawionym gruncie na własny koszt prac i zabiegów agrotechnicznych celem przygotowania odłogowanych dotychczas gruntów rolnych do użytkowania rolniczego, z tytułu czego nie będzie żądał od pozwanego po okresie trwania umowy rozliczenia jako nakładu poniesionego wydatku. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie miały mieć przepisy kodeksu cywilnego. Podpisy pod umową strony umowy złożyły w obecności pracownika Urzędu Gminy w D., który potwierdził wiarygodność złożonych podpisów.

dowód: umowa dzierżawy podpisana 10.05.2010r. k. 45 akt

W tym samym czasie pozwany zawarł z powodem również ustną umowę dotyczącą gruntów rolnych położonych w miejscowości D. oznaczonych numerami działek (...) o łącznej powierzchni 12,48 ha. Kwestia dotycząca czynszu za korzystanie z gruntów i czerpanie pożytków została uregulowana tożsamo jak w przypadku umowy pisemnej. Natomiast odmiennie strony ustaliły czasokres trwania umowy i możliwość jej zakończenia. Strony ustaliły, iż umowa zostaje zawarta na okres tzw. roku uprawnego poczynając od dnia oddania powodowi gruntów we władanie do czasu zakończenia zbioru plodów, z możliwością corocznego przedłużania. Pozwany informował powoda, iż cały czas otwarta jest jego oferta odnośnie sprzedaży tego areалу, a ewentualna decyzja w tym przedmiocie uzależniona jest od zaproponowanej przez potencjalnego kupca korzystnej dla niego ceny. Z tych względów pozwany po powzięciu informacji o przygotowaniu przez powoda wniosku do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa co do przyznania płatności rolnośrodowiskowej w ramach ściśle określonego 5 letniego okresu programu, co do wszystkich objętych przez powoda gruntów, zażądał dokonania korekty wniosku co do gruntów rolnych położonych w miejscowości D. oznaczonych numerami działek (...), poprzez wyłączenie ich z tego.

dowód: zeznania świadka W. S. k. 98v-99, zeznania stron złożone na rozprawie w dniu 25.06.2014r. k. 386-390 oraz na rozprawie w dniu 31 marca 2015r. k. 597-599.

W dniu 17.05.2010r. powód P. Z. (1) złożył do Biura Powiatowego w S. AR i MR wniosek o przyznanie płatności na rok 2010 na grunty o łącznej powierzchni 25,78 ha. Na mocy Decyzji Nr (...) w sprawie przyznania płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego z dnia 16.11.2010 r. Kierownik Biura Powiatowego w S. AR i MR przyznał powodowi P. Z. (1) za grunty o łącznej powierzchni 25,78 ha jednolitą płatność obszarową w wysokości 14.490,68 zł oraz uzupełniającą płatność obszarową do powierzchni grupy upraw podstawowych w wysokości 8.437, 28 zł.

dowód : Decyzja Nr (...) z dnia 16.11.2010r . k. 90 - 91

Na mocy Decyzji nr (...) o przyznaniu płatności rolno środowiskowej wydanej przez Kierownika Biura Powiatowego AR i MR w S. w dniu 7.12. 2010 r. na wniosek powodowi złożony w dniu 17.05.2010r. przyznano płatność rolno środowiskową w łącznej wysokości 9.282 zł na powierzchnię 11,90 ha. Przyznając płatność – stwierdzono rozpoczęcie 5 letniego okresu zobowiązania ze skutkiem na dzień 15.03.2010r. Warunkiem uzyskania tej płatności przez powoda w okresie kolejnych 5 lat było składanie coroczne wniosku prowadzenie działalności rolnej zgodnej z planem działalności, rolnośrodowiskowej oraz zgodnie z zachowaniem dobrej kultury rolnej. Łączna wysokość tej płatności za lata 2012, 2013 i 2014 stanowiłaby kwotę 27.846 zł. Za lata 2010 i 2011 powód P. Z. (1) otrzymał płatność w wysokości 18 564 zł.

dowód : decyzja Nr (...) z dnia 7.12.2010 r. k. 93 – 94, pismo (...) Oddziału (...) z dnia 25.06.2014r. k. 398 akt.

Grunty, które pozwany M. O. przekazał powodowi na podstawie umowy dzierżawy z dnia 10.05.2010 r. i umowy ustnej o łącznej powierzchni 25,78 ha były to grunty zaniedbane, nie uprawiane od wielu lat, porośnięte krzakami i niewielkimi drzewkami. Na wiosnę 2010 r. powód usunął z tych gruntów krzaki głogu, młode brzoźki i inne zakrzaczenia porastające te grunty. Pozostałości zakrzaczeń usunięto za pomocą środków chemicznych. Po wstępnej obróbce tych gruntów – na części z nich powód w 2010 r. zasadził ziemniaki, część obsiał gryką jako poplon, a część zbożem.

Prace te powód wykonywał za pomocą specjalistycznego sprzętu oraz sam przy pomocy wynajętych ludzi.

dowód : zeznania świadków S. B. k. 96v - 97, A. D. k. 97, J. J. k. 97v - 98, J. P. k.98, M. Z. k. 107.

W celu przywrócenia gruntów rolnych do użytkowania należało wykonać dodatkowe zabiegi agrotechniczne, które nie są związane ze standardową uprawą. Dodatkowe zabiegi to wycięcie krzaków, usunięcie większych drzew i wrywanie karp, chemiczne zniszczenie mniejszych roślin drzewiastych i zielnych takich jak, mniejsze siewki brzozy i sosny oraz chwasty wieloletnie. Po zastosowaniu środka chemicznego, następuje zniszczenie darni dwukrotnym talerzowaniem

broną talerzową. Łączny nakład wynikający z kalkulacji kosztów przywrócenia przez powoda przedmiotowych użytków rolnych do dobrej kultury rolnej wyniósł 29.765,60 zł ( 25,78 ha x 1154,60 zł/ha).

dowód : opinia biegłego z dziedziny rolnictwa M. R. k. 119 – 133 akt, oraz opinia uzupełniająca k. 181 – 184 akt.

Powód przez pierwsze dwa lata tj. rok 2010 i 2011 ponosił nakłady ale także czerpał korzyści z przedmiotowych gruntów. W pierwszym roku nakłady przewyższyły uzyskane korzyści ale wyłącznie z przyczyn zależnych od powoda bowiem w pierwszym roku uprawy powód popełnił wiele błędów w uprawie gryki przez co mimo wysokich nakładów na przygotowanie gleby, nawożenie i ochronę nie zebrał plonów. Efektywność stosowanych nakładów jest niższa w pierwszym roku uprawy ze względu na czas niezbędny do uzyskania pełnej „sprawności” gleby. W drugim roku uprawy lepiej dobrano rośliny do zasiewów oraz wprowadzono do płodozmianu okopowe - ziemniaki, które wiernie plonują nawet na gorszych stanowiskach, przez co możliwe stało się uzyskanie dochodu. W 2010r. powód z tytułu upraw gruntów przejętych od pozwanego poniósł orientacyjnie stratę w wysokości 25.414,86 zł. W 2011 roku powód osiągnął orientacyjny dochód w kwocie 69 453,41 zł ( w tym z dopłat bezpośrednich w kwocie 34.176,78 zł)

dowód: opinia biegłego z dziedziny rolnictwa M. R. – k. 180-184 akt.

W dniu 5 października 2011r. pozwany M. O. po wcześniejszym ustnym poinformowaniu powoda o swojej decyzji wysłał do P. Z. (2) wypowiedzenie umowy dzierżawy gruntów rolnych (działki nr (...)) o powierzchni 13,30 ha położonych w obrębie D. ze skutkiem na dzień 31.10.2011r. Jako podstawę wypowiedzenia umowy pozwany podał fakt zawarcia przez powoda z (...), bez jego zgody, 5-letniej umowy w sprawie programu rolno środowiskowego, wskazując iż nie upoważnił dzierżawcy do zawierania długoterminowych umów i zobowiązań.

dowód: pismo pozwanego z dnia 5.10.2011, wypowiedzenie umowy z dnia 30.09.2011 oraz notatka z dnia 5.10.2011 r. – k. 39-41 akt;

Powód z gruntów powoda o łącznej powierzchni 25,78 ha korzystał w latach 2010-2011. Grunty te wydał pozwanemu późną jesienią 2011r. po wcześniejszym zebraniu plonów.

dowód: zeznania świadka S. G. k. 106v.

Prognozowany zysk (dochód), który mógłby osiągnąć powód, uprawiając przedmiotowe grunty, w latach 2012, 2013 i 2014 wynosi łącznie 277.893,58 zł (w tym 96.339,88 zł z dopłat obszarowych).

W 2012 roku powód uprawiając grunty, z których korzystał na podstawie umowy dzierżawy z dnia 10.05.2010 r. (łącznie 13,30 ha) i na podstawie ustnej umowy (12,48 ha) osiągnąłby prognozowany dochód w kwocie 90.536 zł, w tym nadwyżka bezpośrednia 58.423 zł oraz dopłaty unijne 32.113 zł

dowód: opinia biegłego z dziedziny rolnictwa M. R. k. 180- 181 oraz 185-189 akt;

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

W ocenie Sądu powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Poza sporem w niniejszej sprawie była okoliczność, iż powód na podstawie dwóch umów zawartych z powodem, jednej pisemnej (obejmującej działki nr (...) obręb D. o łącznej powierzchni 13,30 ha) i drugiej ustnej ( obejmującej działki nr (...) obręb D. o łącznej powierzchni 12,48 ha) na wiosnę 2010 r. objął w użytkowanie powyższe grunty. Poza sporem była również okoliczność, iż grunty te w chwili objęcia je w posiadanie przez powoda były odlogowane przez około 10 lat i wymagały ze strony powoda poniesienia nakładów celem przywrócenia ich do stanu kultury rolnej. Powód bez wątpienia nakłady te poniósł, wynika to wprost z zeznań świadków, zostało również przyznane przez pozwanego.

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała kwalifikacja dwóch umów zawartych przez strony, z czego jednej określonej jako umowa dzierżawy, a dotyczących korzystania przez powoda z gruntów rolnych, a następnie w przypadku umowy ustnej ustalenie treści uzgodnień między stronami co do warunków na jakich została

ona zawarta i na jaki okres czasu, co w konsekwencji determinowało zasadność i rodzaj roszczeń przysługujących powodowi.

Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze stosunku), ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Swoboda kształtowania treści stosunku umownego polega zarówno na swobodzie ustalania stosunków umownych w ramach poszczególnych typów umowy nazwanej, jak i na swobodzie kreowania stosunków umownych nie objętych katalogiem umów nazwanych, w tym także stosunków łączących elementy różnych umów nazwanych.

Nazwaną umową która daje uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości w celu pobierania z niej pożytków za odpowiednim wynagrodzeniem - jest umowa dzierżawy. Umowa tego rodzaju jest powszechnie stosowana szczególnie w stosunkach wiejskich, gdyż jej przedmiotem są najczęściej grunty rolne. Mając niewątpliwie to na uwadze strony zawarły w dniu 10 maja 2010r. umowę nazwały w ten sposób. Jednakże, to nie nazwa umowy tworzy uprawnienia i obowiązki stron z umowy wynikające, ale jej treść i cel.

Z treści art. 693 §1 k.c. wynika, że umowa dzierżawy jest umową odpłatną, wzajemną. Aby określona umowa uznana została za umowę dzierżawy musi ona zawierać elementy przedmiotowo istotne - essentialia negotii - do których oprócz określenia stron umowy należą, określenie rzeczy (lub prawa) przynoszącej pożytki, wskazanie pożytków, jakie będzie uzyskiwał dzierżawca z tej rzeczy (lub prawa) oraz wskazanie wysokości i rodzaju czynszu. Treść postanowień umowy zawartej przez strony w dniu 10 maja 2010r. określonych w pkt 1 do 4 bezspornie zawiera elementy przedmiotowo istotne dla stosunku prawnego jakim jest dzierżawa.

Świadczeniom wydzierżawiającego odpowiadają świadczenia dzierżawcy, w szczególności świadczenie w postaci czynszu dzierżawnego. Konieczną zatem cechą dzierżawy jest odpłatność. Kwestią jaka się zatem nasuwa wobec treści pkt 5 umowy, to ta czy strony mogły tak ukształtować umowę dzierżawy, aby wyeliminować obowiązek uiszczania okresowo czynszu przez dzierżawcę w pieniądzu. Rozważając to zagadnienie trzeba wskazać, że kodeks cywilny nie przewiduje możliwości ukształtowania umowy dzierżawy w taki sposób, aby dzierżawca nie miał obowiązku uiszczania czynszu. Nie jest czynszem świadczenia dzierżawcy polegające na płaceniu podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem gruntu.

Przepis § 2 przywołanego powyżej art. 693 k.c. stwarza jednak możliwość ustalenia czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż świadczenie pieniężne, bądź oznaczenie go jako ułamkowej części pożytków. W kontekście powyższego rozstrzygnięcia zatem wymagało czy strony mogły oznaczyć umownie czynsz w świadczeniu innego rodzaju, a dokładnie rzecz ujmując w świadczeniu usług przez powoda polegających na doprowadzeniu całości gruntów rolnych do dobrej kultury rolnej co w konsekwencji stanowiło dla pozwanego pożytek określony przez biegłego w pieniądzu na łączną kwotę 29.765,60 zł. Twierdzenia pozwanego, iż prace te powód wykonał źle, nieumiejętnie, miały charakter gołosłowny. Przeczy również temu obecny stan tych gruntów, oceniony przez biegłego jako pełnowartościowy. Bez wątplenia gdyby nakładów tych nie poniósł powód, to musiałby je ponieść pozwany, gdyż bez usunięcia zakrzaczeń i odpowiednich zabiegów agrotechnicznych, grunty te, z uwagi na długi okres odlogowania, nie nadawałyby się do użytkowania jako grunty rolne.

W ocenie Sądu ustalone w sprawie okoliczności wskazywały, iż zawarta przez strony umowa w dniu 10 maja 2010r. podobnie jak i umowa ustna dotycząca gruntów rolnych o powierzchni 12,48 ha z uwagi na tożsamość zachowania stron w zakresie wyrażenia swojej woli co do oddania rzeczy do używania i pobierania pożytków w zamian za uzyskanie określonego czynszu w świadczeniu innego rodzaju niż w pieniądzu, mogą być uznane za umowy dzierżawy. Przepisy regulujące umowę dzierżawy (art. 693-709 k.c.) są przepisami względnie obowiązującymi, a w związku z tym stosunek ten może być kształtowany na podstawie woli stron według ich uznania. Z art. 353<sup>1</sup> k.c. wynika, że ukształtowana na podstawie woli stron umowa dzierżawy powinna być zgodna z ustawami i zasadami współzycia społecznego, natomiast jej treść nie może godzić we właściwość stosunku dzierżawy. Za gołosłowne bo nie poparte żadnymi dowodami należało

uznać zatem twierdzenia pozwanego, iż korzystanie przez powoda z jego gruntów obejmujących działki (...) opierało się na bliżej nie określonym co do warunków przyzwoleniu wobec rozpoczęcia na nich prac przez powoda.

Kolejną kwestią wymagającą wyjaśnienia było ustalenie treści uzgodnień stron co do warunków zawarcia umowy odnośnie jej końcowego terminu.

O ile w przypadku pisemnej umowy dzierżawy czas na jaki została ona zawarta nie budził sporu, o tyle już inaczej przedstawiała się między stronami kwestia dotycząca czasu trwania w przypadku umowy ustnej. Faktu korzystania przez powoda z tych gruntów na podstawie ustnego porozumienia pozwany nie kwestionował, konsekwentnie jednak twierdził, że była ona zawarta na bliżej nie oznaczony okres z możliwością jej wypowiedzenia w każdym czasie z uwzględnieniem zakończenia przez powoda czerpania pożytków wraz z zebraniem plonów w danym roku uprawnym. Powód natomiast twierdził, że również umowa dotycząca gruntów rolnych o powierzchni 12,48 ha zawarta w formie ustnej była również umową na czas ściśle określony 5 lat.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w kontekście zgłoszonych przez powoda roszczeń, istotne znaczenie miało zatem po pierwsze precyzyjne ustalenie faktycznego okresu na jaki została zawarta pomiędzy stronami pisemna umowa dzierżawy, gdyż z tym zagadnieniem łączy się ocena skuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia, a następnie w dalszej kolejności ocena skutków tego w stosunku do obu umów, a co za tym idzie określenie ścisłe przepisów prawa materialnego, czy i jakiego rodzaju roszczenie przysługuje powodowi i jaki jest charakter prawny tego roszczenia.

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do umowy dzierżawy zawartej w dniu 10 maja 2010r. na okres do 9 maja 2015r. stwierdzić należy, że bezspornie była to umowa zawarta na czas z góry ściśle oznaczony.

Umowa dzierżawy zawarta na czas określony może być wypowiedziana przez każdą ze stron w wypadkach określonych w umowie (art. 694 i k.c. w zw. z art. 613 § 3 k.c.). W judykaturze Sądu Najwyższego wyrażono słuszne zapatrywanie, że umowę najmu (dzierżawy) zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w tej umowie (por. wyrok SN z 19.06.2009r., (...), LEX nr (...)). Pojęcie umowy zawartej na czas oznaczony, należy bowiem utożsamiać z umową trwałą, a więc umową która będzie wiązała strony przez określony przedział czasowy. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw i ciążących na stronach obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają mniemać, że będzie ona istniała nawet w razie zmiany woli stron. Przyjmuje się jednak zgodnie, że stabilizacja ta nie ma charakteru absolutnego. Trwałość stosunku prawnego nie musi wykluczać ryzyka jego zakończenia. Ryzyko to powinno jednak podlegać ocenie obu stron i odpowiadać ich woli. Stąd też ustawodawca dopuścił możliwość wypowiedzenia umów o charakterze trwałym, takich jak umowa najmu czy właśnie dzierżawy w wypadkach, które strony precyzyjnie przewidziały w umowie. Jeśli wypadki takie zostały przewidziane, to wypowiedzenie może skutecznie zostać dokonane tylko w razie zaistnienia tych konkretnych wypadków, a nie wypadków innych (choćby istotnych) nie przewidzianych w umowie (por. uchwała SN z dnia 21 grudnia 2007r. III CZP (...), OSNC 2008 nr (...), poz.(...)). Umowa łącząca strony nie przewidywała jakichkolwiek sytuacji czy zdarzeń w wypadku zaistnienia których, wydzierżawiający miał prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia względnie w trybie natychmiastowym. Żadnego zatem znaczenia nie miały przywołane w piśmie pozwanego z dnia 5 października 2011r. zawierającym oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy, okoliczności wskazujące jako przyczynę wypowiedzenia powzięcie przez M. O. jako wydzierżawiającego informacji o zawarciu przez powoda 5-letniej umowy z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w sprawie realizacji programu rolnośrodowiskowego, bez jego upoważnienia. Podobnie należało ocenić wskazane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew kolejne przyczyny wypowiedzenia umowy odnoszące się do rzekomo złej uprawy ziemi przez powoda. Na marginesie jedynie wskazać należy, iż pozwany tej okoliczności nie udowodnił, a uwagi biegłego w tym zakresie zawarte w opinii z dnia 10 stycznia 2013r. (k.119) zdają się wskazywać na zupełnie odmienny stan rzeczy. Tym samym wskazane przez pozwanego przyczyny wypowiedzenia dzierżawy nie mogły doprowadzić do skutecznego ustania tego stosunku prawnego, ponieważ nie zostały przewidziane

w umowie dzierżawy. Ciężar dowodu zaistnienia podstawy wypowiedzenia umowy obciążał pozwanego, to on bowiem - stosownie do treści art. 6 k.c. - wywodził z tego faktu korzystne dla siebie skutki prawne.

Kodeks cywilny nie ustanawia dla umowy dzierżawy generalnego wymogu dochowania szczególnej formy, nawet gdy jej przedmiotem jest nieruchomości. Jednak znajduje tu zastosowanie art. 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Oznacza to, że umowa dzierżawy nieruchomości zawarta na czas oznaczony dłuższy niż rok powinna zostać zawarta na piśmie. W razie niedochowania tego wymogu umowa dzierżawy traktowana jest jako zawarta na czas nieoznaczony. Stosowanie przepisów o najmie oznacza stosowanie ich w zakresie, w jakim przepisy o dzierżawie (art. 693-709 k.c.) nie stanowią inaczej, tj. z uwzględnieniem odmienności normatywnych stosunku dzierżawy. Odpowiednie zastosowanie do stosunku dzierżawy mają w konsekwencji przepisy art. 663-667, art. 669 § 1, art. 670, art. 671, 673 §1 i 3, art. 674, art. 676-679 k.c. (w tym art. 663, art. 664-665 i art. 676-679 k.c. nie posiadają swoich odpowiedników w przepisach o dzierżawie).

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, zgodnie z twierdzeniami w tym zakresie pozwanego, którym Sąd dał wiarę, że w przypadku ustnej umowy dzierżawy gruntów rolnych obejmujących działki o numerach (...) obręb D. o łącznej powierzchni 12,48 ha nie doszło między stronami do ustalenia, takiego samego okresu jej trwania jak w przypadku umowy pisemnej. Wobec zupełnie odmiennych twierdzeń stron odnośnie warunków na jakich umowa ta była zawarta, jak też na ile lat, istotne w tym wypadku okazały się inne dowody w tym w szczególności zeznania świadka W. S. (2), który na prośbę powoda zajmował się przygotowaniem dla niego wniosków do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o dopłaty obszarowe i sporządził plan rolno-środowiskowy na 5 lat. Początkowo w oparciu o informacje ustne uzyskane od powoda na początku maja 2010r. wnioskiem o przyznanie płatności w ramach planu rolno-środowiskowego na okres 5 lat objął całość gruntów planowanych przez powoda do uprawy, jednakże kilka dni później na jego prośbę dokonał korekty wyłączając grunty nie objęte pisemną umową dzierżawy. Uzasadnieniem miał być brak zgody pozwanego na wydzierżawienie mu całego gospodarstwa na taki sam okres. Niezależnie zatem od skutków określonych w art. 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w przypadku niezachowania przez strony formy zawarcia umowy, dowody zebrane w sprawie wskazują, iż w przypadku części gruntów rolnych obejmujących działki nr (...) doszło do zawarcia między stronami umowy na czas nieokreślony, nie wykluczający, iż może on trwać 5 lat. Nic nie stało na przeszkodzie, aby powód dla ochrony swoich interesów również w przypadku działek nr (...) obręb D. o łącznej powierzchni 12,48 ha zawarł taką samą umowę na piśmie jak w przypadku działek nr (...) obręb D. o łącznej powierzchni 13,30 ha. Brak takiej umowy wskazuje, iż istotnie strony w tym zakresie postanowiły inaczej.

Kwestie dotyczące wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntu rolnego w braku odmiennej umowy reguluje art. 704 k.c. Wypowiedzenie umowy dzierżawy może nastąpić w dowolnej formie, chyba że z samej umowy wynikają określone postanowienia dotyczące formy prawnej wypowiedzenia (*pactum de forma*). W relacjach między rolnikami zwyczajowo przyjęte jest ustne wypowiedzenie umowy dzierżawy. Zastosowanie ustawowych terminów wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony wskazanych w przywołanym powyżej przepisie, zależy od istnienia między stronami tej umowy określonego porozumienia w tym zakresie. Strony mogą bowiem umownie określić inne od przewidzianych przez ustawodawcę terminy wypowiedzenia umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu wobec braku dowodu przeciwnego ze strony powoda, należało uznać, iż strony zawierając umowę dzierżawy na czas nieoznaczony przewidziały odmiennie niż wynika to z treści art. 704 k.c. możliwość jej wypowiedzenia, przyjmując, iż może to nastąpić w każdej chwili po zakończeniu upraw i zebraniu przez powoda plodów. Powód biorąc w używanie grunty pozwanego na podstawie ustnej umowy w każdej chwili musiał zatem liczyć się z obowiązkiem ich zwrotu pozwanemu.

W niniejszej sprawie, niejako tylko przy okazji, warto pamiętać o treści art. 6 kc, który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła powyższa powtórzona została w art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W orzeczeniu z 17 grudnia 1996 r., I CKU (...), OSNC 1997, nr (...), poz. (...) z glosą A. Z., P.. 1998, nr (...), s. (...) i nast., Sąd Najwyższy stwierdził zaś, iż rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia

lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Kierując się wytycznymi Sądu Apelacyjnego zawartymi w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 stycznia 2014r. przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania, po ustaleniu charakteru zawartych przez strony umów i ich treści, koniecznym stało się obecnie rozważenie w świetle przepisów prawa materialnego, czy i jakiego rodzaju roszczenie przysługuje powodowi i jaki jest charakter prawny tego roszczenia.

Regułą, jaka obowiązuje w dziedzinie prawa kontraktowego, jest zasada *pacta sunt servanda*. Płonna jest jednak nadzieja, że każdy podmiot, który zaciągnie zobowiązanie, zachowa się zgodnie z jego treścią, czyniąc przez to zadość oczekiwaniom swojego partnera w umowie. Naruszenie powyższej zasady nie oznacza powstania po stronie obowiązanego automatycznego obowiązku naprawienia wynikłej z tego tytułu szkody. W sytuacji gdy strona nie wykonała umowy, uchylenie się przez nią od zapłaty należnego drugiej stronie odszkodowania może nastąpić jedynie wówczas, gdy dochodzenie przez poszkodowanego odszkodowania stanowi czynienie ze swego prawa użytku (art. 5 k.c), które jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 19 maja 2005r., V CK (...), LEX nr (...)).

Powód P. Z. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego tytułem odszkodowania za "przedterminowe bezzasadne rozwiązanie umowy" kwoty 426.030,08 zł na którą składała się wysokość dotacji, które mógłby uzyskać z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przez kolejne trzy lata dzierżawy tj. za rok 2012, 2013 i 2014 ( 150.761,88 zł) oraz zysk który mógłby osiągnąć w tym samym czasie z tytułu uprawy całości dzierżawionych gruntów ( 275.269 zł ).

Roszczenie powoda w tym zakresie podlegało ocenie na gruncie przepisów regulujących odpowiedzialność kontraktową dłużnika tj. art. 471 i nast. k.c., wymagało więc wykazania faktu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dzierżawy przez pozwanego, poniesienia szkody przez powoda i związku przyczynowego pomiędzy tymi dwiema przesłankami.

W świetle poczynionych w rozpoznawanej sprawie ustaleń i zważeń oddzielnie jednak w stosunku do każdej z umów dzierżawy należy rozważyć kwestie czy doszło do niewykonania umowy przez pozwanego, innymi słowy czy dokonane przez niego wypowiedzenie dzierżawy było bezskuteczne.

Niewątpliwie umowa dzierżawy zawarta w dniu 10 maja 2010r. obejmująca grunty rolne na działkach tir (...) o łącznej powierzchni 13.3 ha była zawarta na okres 5 lat i w jej treści strony nie przewidywały wypadków w których mogłoby dojść do jej wcześniejszego rozwiązania. Co do zasady uprawnione było stanowisko powoda, że mógł zasadnie oczekiwać, że umowa będzie trwała przez okres, na który została zawarta i w tym o okresie osiągnie planowany dochód.

W prawie cywilnym szkoda jest podstawową przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej. Kodeks cywilny nie zawiera ustawowej definicji szkody. Pojęcie to jednak wyjaśnia doktryna i judykatura Powszechnie przyjmuje się, że szkoda polega na naruszeniu prawnie chronionych dóbr i interesów, zaś jej skutkiem jest zmniejszenie majątku poszkodowanego. Owo zmniejszenie majątku określane jest mianem uszczerbku. Za szkodę uznaje się więc uszczerbek jakiego doznał poszkodowany we wszelkiego rodzaju dobrach chronionych przez prawo. Uszczerbek dotyczący poszkodowanego może wystąpić w dwóch postaciach: straty, którą poniósł w wyniku zdarzenia szkodzącego (*damnum emergens*) oraz niezyskanych przez niego korzyściach (*lucrum cessans*). Najczęściej spotykanym sposobem ustalenia wysokości szkody jest sposób różnicowy lub dyferencyjny sprowadzający się do badania stanu majątkowego dla wykrycia różnicy, jaka istnieje w majątku poszkodowanego przed i po zaistnieniu zjawiska, które wywołało szkodę. Polskie prawo cywilne przyjmuje rozwiązanie, zgodnie z którym zobowiązany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego działania lub zaniechania. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się obecnie konsekwentnie, że kryterium normalności odpowiada teorii adekwatnego związku przyczynowego. Teoria ta zakłada, że związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy w grupie wszystkich przyczyn i skutków mamy do czynienia jedynie



z takimi przyczynami, które normalnie powodują określone skutki. Nie wystarczy więc stwierdzić istnienie związku przyczynowego jako takiego, lecz należy stwierdzić, że chodzi o następstwa normalne (a nie niezwykle, nadzwyczajne).

Stosownie do treści art. 361 k.c. naprawienie szkody obejmuje – w granicach normalnego związku przyczynowego – nie tylko straty, które poszkodowany poniósł, ale i korzyści które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Szkoda w postaci utraconych korzyści z reguły występuje obok rzeczywiście poniesionej straty, i nie powstaje równocześnie ze zdarzeniem wyrządzającym szkodę, lecz jest jego późniejszym następstwem.

Idąc śladem współczesnych prawodawstw, prawo polskie przewiduje obowiązek zwrotu utraconych korzyści, ale nie zawiera definicji tego pojęcia. Niewątpliwie dla ich określenia należy kierować się zasadą doświadczenia życiowego. Ustalenie jakie korzyści osiągnąłby poszkodowany, musi opierać się jednak przede wszystkim na ocenie indywidualnej sytuacji poszkodowanego. Nie wystarczy tu powołanie się na ogólną możliwość uzyskania korzyści. Poszkodowany winien wykazać, że była ona realna w konkretnej indywidualnej sytuacji. Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, polega bowiem na przyjęciu – na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim została osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona ( art. 6 k.c ). W prawdzie nie w sensie wykazania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (por. wyrok SN z dnia 21.06.2001r., (...) (...)).

Powód na poparcie zasadności swego powództwa sporządził jedynie zestawienie spodziewanych dochodów tak z tytułu upraw jak i dopłat z UE o jaką wnioskował do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Jednocześnie jednak na wypadek zakwestionowania przez stronę pozwaną przedstawionego wyliczenia wniósł o przeprowadzenie niezależnego dowodu na tę okoliczność z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i szacowania upraw. Przepis art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy (por. wyrok SN z dnia 14 października 2005 r., III CK (...)). Rację ma pozwana, że sporządzone przez powódkę zestawienie spodziewanych dochodów nie jest dowodem.

Wykazanie szkody w postaci *lucrum cessans* z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno zyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy.

Sąd, dokonując wyliczeń należnych powodowi kwot, zarówno z tytułu utraconych spodziewanych przez powoda korzyści z tytułu używania i pobierania pożytków z przedmiotowych gruntów objętych pisemną umową dzierżawy, jak i dotacji z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w pełnym zakresie oparł się na opinii biegłego z dziedziny rolnictwa. Opinia ta bowiem została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i całkowicie bezstronną w niniejszej sprawie. Przedmiotem opinii uzupełniającej biegłego z dnia 14 października 2014r. było wyliczenie prognozowanych zysków, które powód P. Z. (1) mógłby osiągnąć prowadząc uprawę na gruntach rolnych obejmujących działki ewidencyjne (...) położone w miejscowości D. z uwzględnieniem i po ocenie realności twierdzeń powoda zawartych w pozwie co do rodzaju upraw na poszczególnych w/w działkach w latach 2012-2014., oraz prognozowanej wysokości dopłat obszarowych przyznawanych w ramach systemu wsparcia bezpośredniego - odpowiednio jak w decyzji (...) z dnia 16.11.2010r.

Obliczenia wykonane zostały dla gospodarstwa indywidualnego dysponującego podstawowym sprzętem w zakresie uprawy i pielęgnacji. Wyliczona nadwyżka bezpośrednia jest wyrażoną w pieniądzu różnicą pomiędzy wartością produkcji, a zmiennymi kosztami produkcji. W zestawie kosztów bezpośrednich jak wskazał w opinii biegły uwzględniono koszty materiału siewnego, nawozów, środków ochrony roślin, zmiennych kosztów maszynowych, usług zewnętrznych. Poziom nakładów uwzględniał wielkość spodziewanych plonów, możliwych do uzyskania w występujących w gospodarstwie warunkach glebowo klimatycznych. Przyjęte do wyliczeń przez biegłego ceny są

średnimi cenami w punktach skupu i sprzedaży obowiązującymi na terenie powiatu (...). Jednocześnie biegły ustosunkowując się do zarzutów i twierdzeń powoda przedstawionych na rozprawie w dniu 25 czerwca 2014r. również w kontekście treści poprzedniej jego opinii, odnośnie możliwości uzyskania przez powoda wyższych plonów i tym samym wyższego dochodu z ceny sprzedaży, wyjaśnił, że powód wystąpił do (...) o przyznanie płatności w zakresie działania 1.1 tj. zrównoważony system gospodarowania i podpisał zobowiązanie o realizacji tego działania w okresie 5 letnim. Tym samym świadomie zobowiązał się do stosowania zasad zrównoważonego systemu gospodarowania na wszystkich gruntach rolnych posiadanych w gospodarstwie. ( pod rygorem zwrotu otrzymanych płatności w przypadku nie realizowania tego programu). Jednym z wymogów obowiązujących w trakcie realizacji zrównoważonego systemu gospodarowania jest opracowanie co roku planu nawozowego na podstawie bilansu azotu oraz aktualnej chemicznej analizy gleby, z określeniem zawartości P,K,Mg oraz realizacja tego planu. Obowiązkiem jest nieprzekraczanie maksymalnej dawki azotu organicznego i mineralnego w wysokości 150 kg czystego azotu na 1 ha gruntów ornych. Ograniczenie poziomu nawożenia azotowego do poziomu 150 kgN/ha powoduje, że osiągane plony zbóż oscylują w granicach 40-45 dt/ha, a ziemniaków około 300 dt/ha. Żeby osiągnąć wyższe plony należy między innymi mieć do dyspozycji nowoczesny sprzęt uprawowy i zwiększyć wysokość nawożenia ale tego powód realizując działanie 1.1 nie mógł zrobić.

Kierując się powyższym i w oparciu o analizę materiału dowodowego z akt sprawy biegły wyliczył prognozowany zysk ( dochód) który mógłby osiągnąć powód w latach 2012, 2013 i 2014 dla działek ewidencyjnych ((...)) położonych w miejscowości D. o powierzchni użytkowanej rolniczo (P.) 11.90 ha - na kwotę 87.168,50 zł w tym dopłaty 61.456,50 zł.

W odpowiedzi na zarzuty do opinii zgłoszone przez obie strony biegły podtrzymał dotychczasowe stanowisko, jeszcze raz zwracając uwagę w odniesieniu do zarzutów powoda, że mógłby on osiągnąć wyższe plony zbóż i ziemniaków oraz uzyskać wyższe ceny ze sprzedaży tym produktów rolniczych, iż są to twierdzenia czysto teoretyczne. Przyjęty przez biegłego w opinii poziom plonów 45 dt/ha zbóż i 300dt/ha ziemniaków, uwzględnia rodzaj, klasę gleby, wielkość nawożenia i stosowane zabiegi chemicznej ochrony roślin. Zdaniem biegłego przeciwne twierdzenia powoda są bezpodstawne, tym bardziej, że grunty na których prowadzono uprawę w 2009r były zakrzaczone i wiele lat leżały odłogiem, a tym samym nie można było na nich uzyskać plonów sugerowanych przez powoda. Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanego biegły jeszcze raz podkreślił, iż w swoich wyliczeniach opierał się na danych o wysokości plonów, które uzyskują przeciętni rolnicy w naszym województwie i powiecie (...) prowadzący średniej wielkości gospodarstwa rolne. Ceny przyjęte przez niego do wyliczeń są cenami uśrednionymi obowiązującymi w danym roku, a więc w okresie zniw, na koniec roku i na początku roku na tzw. przednówku. W związku z powyższym nie są to ceny jednego odbiorcy o średnia cena w wielu punktach skupu i w przekroju rocznym. Przytoczone przez pozwanego ceny skupu w P. obowiązywały dla ziemniaków do przerobu na spirytus gorzelniany. W gorzelnii przerabia się zwykle ziemniaki niskiej jakości nie nadające się do konsumpcji lub celów paszowych. Stąd i ich cena jest dużo niższa, niż cena ziemniaków konsumpcyjnych. Również w zakładach (...) przerabia się ziemniaki na skrobię i cena również w znaczny sposób odbiega od ceny ziemniaków konsumpcyjnych.

dowód; stanowisko biegłego k. 471 i 485 akt.

Sąd w całości podzielił wydaną przez biegłego opinię. Opinia biegłego R.k. charakteryzuje się dużą fachowością i jest wynikiem pełnej i dogłębnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego. Przede wszystkim należy ocenić ją jako opinię wyjaśniającą kwestie wskazane w zleceniu. Jest ona logiczna i jednoznaczna, a co istotne wnioski w niej zawarte nie zostały skutecznie zakwestionowane przez strony procesu. Ponadto wskazać należy, iż przy jej opracowywaniu biegły wykorzystał fachową literaturę przedmiotu, co świadczy zdaniem Sądu o rzetelnym i profesjonalnym jej przygotowaniu. Zarzuty tak strony powodowej jak i pozwanej do powyższej opinii w ocenie Sądu sprowadzały się jedynie do polemiki z wnioskami z niej płynącymi, opartej na subiektywnej ocenie materiału dowodowego. Opinia biegłego podlega , tak jak i inne dowody ocenie według art.233§1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej ( wiadomości specjalne ). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na stwierdzenie faktów na podstawie kryterium prawdy i fałszu. Zgodnie z art..233§2 k.p.c.

Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Zagadnienie czy Sąd powinien powoływać innych biegłych i wzbogacać materiał dowodowy o kolejne opinie, zostało wyjaśnione w wyroku SN z dnia 15.02.1974r., (...) (...) (nie publ.), zgodnie z którym do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art.217§1 k.p.c. Jeżeli więc sąd uzyskał od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, to nie ma potrzeby żądania ponowienia lub uzupełnienia tego dowodu. Powołanie kolejnego biegłego jest uzasadnione wówczas tylko, gdy sporządzona przez dotychczasowego biegłego opinia jest niepełna, niezrozumiała, i nie udziela odpowiedzi na postawione w zleceniu pytanie. Jak podniesiono już we wcześniejszych uwagach, w przedmiotowej sprawie żadna z przytoczonych przesłanek nie zachodziła. Wielokrotnie też Sąd Najwyższy stwierdzał, że potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii, gdyż odmienne stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszystkich możliwych opinii biegłych, aby upewnić się, czy niektórzy z nich nie byli tego samego zdania, co strona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN (...), z dnia 14 maja 1997 r., II UKN (...), wyrok z dnia 18 września 1997 r., II UKN (...), oraz wyrok z dnia 10 grudnia 1997 r., II UKN (...)).

Odmienne zdaniem Sądu w świetle poczynionych ustaleń w oparciu o dostarczony przez strony materiał dowodowy należało ocenić roszczenie powoda dotyczące żądania odszkodowania za "przedterminowe bezzasadne rozwiązanie ustnej umowy dzierżawy" na które składała się wysokość dotacji które mógłby uzyskać z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przez kolejne trzy lata dzierżawy tj. za rok 2012, 2013 i 2014 (150.761,88 zł) oraz zysk który mógłby osiągnąć w tym samym czasie z tytułu uprawy dzierżawionych gruntów o powierzchni 12,48 ha. Wypowiedzenie dzierżawy przez pozwanego dokonane w formie ustnej było skuteczne. W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, zgodnie z twierdzeniami w tym zakresie pozwanego, którym Sąd dał wiarę, że w przypadku ustnej umowy dzierżawy gruntów rolnych obejmujących działki o numerach (...) obręb D. o łącznej powierzchni 12,48 ha strony ustaliły możliwość wypowiedzenia umowy w każdym czasie z uwzględnieniem jednak możliwości zebrania z danego roku uprawnego przez powoda zbiorów. Z tych względów powód nie mógł liczyć, iż również w tym wypadku będzie osiągał dochody przez taki sam okres jak w przypadku umowy pisemnej zawartej z góry na określony czas. Skoro zatem wypowiedzenie przez pozwanego ustnej umowy dzierżawy było skuteczne, to brak było podstaw do żądania przez powoda utraconych korzyści za kolejne lata prowadzenia upraw.

Niewykazanie szkody w zakresie utraconych korzyści musiało skutkować oddaleniem powództwa w tym zakresie.

Z tych też względów Sąd ostatecznie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 81.168,50 zł jako utracone spodziewane przez powoda korzyści w kolejnych latach 2012 - 2014 z tytułu upraw gruntów rolnych pozwanego, które powód objął w używanie na podstawie umowy dzierżawy z dnia 10 maja 2010 r.

Powyższą kwotę Sąd zasądził wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 marca 2012 r., tj. po upływie dwóch tygodni od otrzymania przez pozwanego odpisu pozwu (pozwany pozew odebrał 27 lutego 2012 r. – z.p.o. – k. 50 akt). Powód nie wykazał bowiem, aby wzywał wcześniej pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem. Zgodnie z art. 476 kc dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Takim wezwaniem dla pozwanego, w powyższej sprawie, było doręczenie mu pozwu i do tej daty Sąd doliczył 14 dni na dobrowolne spełnienie świadczenia. Brak spełnienia świadczenia w tym terminie oznacza, że dłużnik – pozwany w tej sprawie – popadł w zwłokę i od tej też daty, tj. 15.03.2012 r, powód na podstawie art. 481 § 1 i § 2 kc, ma prawo domagać się odsetek, ale jedynie odsetek ustawowych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i art. 100 k.p.c., mając na uwadze zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów oraz zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Przesądziwszy o zasadzie ponoszenia kosztów procesu Sąd – stosownie do możliwości wyrażonej w dyspozycji art. 108 k.p.c. – pozostawił szczegółowe określenie wysokości kosztów referendarzowi sądowemu.

W zakresie całego zgłoszonego roszczenia powód wygrał proces w 20%, a pozwany w 80%.

Na oryginale właściwy podpis.