

Sygn. akt V ACa 318/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Barbara Rączka- Sekścińska
Sędziowie:	SA Hanna Rucińska SSO del. Elżbieta Milewska-Czaja(spr.)
Protokolant:	stażysta Karolina Sowińska

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. (1)

przeciwko (...) w L.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 6 lutego 2017r., sygnatura akt I C 2157/15

I oddała obie apelacje;

II znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt VACa 318/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2017r. Sąd Okręgowy w T. w sprawie z powództwa W. S. (1) przeciwko (...) w L. o zapłatę w pkt 1. zasądził od (...) w L. na rzecz W. S. (1) kwotę 43.360 zł (czterdzieści trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; w pkt 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w pkt 3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2725 zł (dwa tysiące siedemset dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania; w pkt 4. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w T.

kwotę 484,89 zł (czterysta osiemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

**Sąd Okręgowy orzekając oparł się na następującym stanie faktycznym i rozważaniach prawnych:**

W dniu 20 stycznia 1998 roku (...) w L. zawarła z Przedsiębiorstwem Handlowym (...) S.A. w W. umowę dzierżawy należących do niej gruntów rolnych położonych w K. o powierzchni 25,7095 ha, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą (...). Na terenie nieruchomości znajdował się budynek mieszkalny zajmowany w przeszłości przez dwie rodziny m.in. panią R.. Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Umowa została zawarta w formie pisemnej i spisana pismem maszynowym, podpisana przez obie strony i opatrzona pieczęciami obu firm. Zgodnie z zawartą umową pozwana zobowiązywała się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej w celu wykonywania na nim rolniczej działalności gospodarczej i nie może zmieniać sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Zgodnie z § 5 ust. 2 zawartej umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązał się do dokonywania konserwacji, bieżących remontów budynków i budowli na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad prawidłowego użytkowania. Do umowy dołączono dodatkowe oświadczenie spisane pismem ręcznym, z którego wynika, iż „wymóg dokonywania remontów i konserwacji nie dotyczy budynków”. Na tej kartce również znajdują się podpisy W. S. (1) i K. L. reprezentujących(...) S.A. i L. S. i S. B. (1) reprezentujących (...) w L.(...)S.A. przekształciło się w spółkę (...) S.A. Spółka (...) S.A. przeniosła na rzecz W. S. (1) własność gruntów rolnych położonych w K. o powierzchni 25,7095 ha, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą (...). Na terenie

nieruchomości znajdował się budynek mieszkalny zajmowany przez dwie rodziny. Ostatnią osobą zamieszkującą w tym budynku była W. R.. W budynku tym mieszkała przez wiele lat do 2003-4 roku, kiedy to choroba zmusiła ją do przeniesienia się do rodziny. Od tej pory budynek stał pusty. Do 2003 roku budynek był w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym mieszkanie. Z czasem, po opuszczeniu budynku przez W. R. w budynku zostały wybite okna i wyłamane drzwi. Następnie zniszczeniu uległ dach, a nieznane osoby dokonały jego całkowitej rozbiórki. Pismem z dnia 22 stycznia 2014 roku ówczesny właściciel (...) S.A. wypowiedziała umowę dzierżawy z mocą obowiązującą na koniec lutego 2014 roku, bez wypowiedzenia, odwołując się do naruszenia §10 umowy. Zgodnie z powyższym uregulowaniem wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku jeśli dzierżawca dopuści się 30-dniowej zwłoki z zapłatą czynszu bądź nie dotrzymuje warunków umowy. Pismem z dnia 12 marca 2014 roku Prezes Zarządu (...) w L. L. S. zwrócił się z propozycją do (...) S.A. odkupienia dotychczas dzierżawionych gruntów o powierzchni około 25 ha położonych wsi K.. Równocześnie, w związku z rozwiązaniem dotychczas obowiązującej umowy dzierżawy tych gruntów w imieniu pozwanej zadeklarował gotowość zawarcia stosownej ugody regulującej wszelkie kwestie dotyczące okresu dzierżawy. W dniu 28 lutego 2014 roku doszło do protokolarnego odbioru dzierżawionych gruntów w związku z zakończeniem umowy dzierżawy. Pozwana nie uczestniczyła w protokolarnym przekazaniu gruntów. W przekazaniu tym uczestniczyli: z ramienia Spółki (...) S.A. -W. S. (1) i L. W. oraz świadkowie: A. B.- sołtys wsi K., J. K. i M. I.-członek Rady Nadzorczej (...) S.A. W protokole stwierdzono, iż stan gruntów rolnych jest mocno zaniedbany. W ocenie osób sporządzających protokół, część gruntów tj. około 7 ha zostało całkowicie zaniedbanych- w chwili sporządzenia protokołu należało uznać je za nieużytki. Grunty te były nieuprawiane, częściowo podmoknięte, zarośnięte wysokimi chwastami do 1,5 metra wysokości oraz krzewami i częściowo drobnymi drzewami w wieku około 15-16 lat. Na gruntach całkowicie zaniedbane zostały istniejące od dawna, legalne rowy melioracyjne. Ich łączna długość wynosi około 2 km, lecz obecnie całkowicie nie spełniają swoich funkcji odwadniającej, gdyż są zupełnie zamulone, zarośnięte roślinnością, w tym krzewami i drzewami. Stwierdzono także wybudowanie na długości około 1 kilometra nowych rowów melioracyjnych bez wymaganych zgód budowlanych, co sprawdzono w Wydziale(...)w G., dopuszczając się tym samym samowoli budowlanej i wyłączając z użytkowania rolniczego około 1 ha gruntów. W protokole przekazania gruntów znalazły się także zapisy o ujawnieniu na nieruchomości nielegalnego zbiornika fekalii o powierzchni około 500 m<sup>(2)</sup> oraz niedopuszczalnego zrzutu ścieków z chlewni należącej do pozwanej. Dodatkowo stwierdzono także, iż budynek murowany znajdując się na nieruchomości, wykonany z zabytkowej czerwonej cegły w wieku około 100 lat (zabytek), który w chwili wydzierżawiania gruntów 1998 roku był w dobrym stanie technicznym został całkowicie zrujnowany. W protokole stwierdzono także, iż na areale około 18,6 ha zasiane zostało pszenżyto przez pozwanego. W dniu 10

kwietnia 2014 roku W. S. (1), aktualny właściciel gruntów rolnych położonych wsi K. o powierzchni około 25 ha, wydzierżawił powyższe grunty A. B.. Zgodnie z zawartą umową dzierżawy, wydzierżawiający oddał dzierżawcy całą nieruchomości do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej. Umowa dzierżawy zawarta została na czas nieokreślony. Strony ustaliły także wartość czynszu dzierżawnego na kwotę 20.000 zł, która to kwota miała być aktualizowana corocznie o wskaźnik inflacji ustalany według danych publikowanych przez GUS. Dzierżawca zobowiązał się do utrzymania dzierżawionej nieruchomości w stanie niepogorszonym. Zobowiązał się także do zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu w stanie niepogorszonym. W dniu 30 kwietnia 2014 roku strony umowy tj. W. S. (1) i A. B. zawarli aneks do umowy dzierżawy z dnia 10 kwietnia 2014 roku. Zgodnie z zawartym aneksem wydzierżawiający miał pokryć koszt uprawy oraz wszystkich czynności niezbędnych do uzyskania należytych plonów z przedmiotu dzierżawy, a dzierżawca miał wykonać te czynności. Plony uzyskane z przedmiotu dzierżawy w 2014 roku stanowić miały własność wydzierżawiającego.

Równocześnie (...) w L. wystąpiła do Sądu Rejonowego w G. z pozwem o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy(...). Postanowieniem z dnia 23 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w G. w sprawie o ustalenie zabezpieczył powództwo poprzez zakazanie pozwanemu podejmowania jakichkolwiek czynności faktycznych w stosunku do dzierżawionych przez powódkę gruntów rolnych i upraw na tych gruntach osobiście lub przez osoby zależne od pozwanego, w posiadaniu których to gruntów pozostaje powódka na mocy umowy dzierżawy z dnia 20 stycznia 1998 roku. Po uzyskaniu postanowienia o zabezpieczeniu pozwana podjęła czynności zbioru wszystkich plonów z gruntów położonych wsi K. i należących do powoda. Grunty te w areale 20 hektarów zostały obsiane jesienią 2013 roku pszenżytem (zboża ozime). Do wypowiedzenia umowy tj. do końca lutego 2014 roku pracownicy(...) w L. dokonali zasiewów tych gruntów i wykonywali wszelkie konieczne z punktu widzenia prawidłowej gospodarki prace agrotechniczne. Zbioru plonów z gruntów powoda we W. K. dokonywał K. Z. z polecenia kierownictwa (...) w L.. W trakcie prac doszło do awantury z pracownikami firmy ochroniarskiej wynajętej przez powoda. Konieczna była interwencja policji. Policja nakazała zwiezenie zboża do magazynów pozwanej. Wartość zboża zebranego z pola powoda wyniosła 50.400 zł, a wartość materiału siewnego i prac agrotechnicznych 7040 zł przyjmując, iż pod uprawę przeznaczono 20ha gruntów. Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy w G. umorzył postępowanie powództwa (...) w L. przeciwko W. S. (1) o ustalenie z uwagi na cofnięcie przez powódkę pozwu. Pismem z dnia 4 sierpnia 2014 roku (...) w L. działająca przez S. B. (1) i L. S. poinformowała powoda W. S. (2), iż w związku z dotychczasową sytuacją nie wyraża zgody na współpracę i rezygnuje z dalszej dzierżawy gruntów.

Po sporządzeniu protokołu odbioru gruntów W. S. (1) wystąpił do Inspekcji Ochrony Środowiska - (...) z zawiadomienia o możliwości dopuszczenia się zanieczyszczenia środowiska przez pozwaną polegającego na zrzucaniu do wody i gruntów nawozów naturalnych (gnojówki). Inspekcja Ochrony Środowiska potwierdziła nieprawidłowości i wprowadzanie przez pozwaną do środowiska - wody i gruntów nawozów naturalnych niezgodnie z przepisami ustawy o nawozach i nawożeniu. Poinformowała także, iż (...) została zobowiązana, zarządzeniami pokontrolnymi, do usunięcia wszelkich stwierdzonych nieprawidłowości.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. W omawianej sprawie powód domagał się odszkodowania w oparciu o art. 746 k.p.c. należnego mu w związku ze zbiorem pszenżyta z jego nieruchomości przez pozwaną powołującą się na postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 23 lipca 2014 roku o zabezpieczeniu roszczenia i następnie cofnięciu przez nią powództwa o ustalenie.

Sąd I instancji wskazał, iż strony łączyła umowa dzierżawy. Zgodnie z art. 693 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Szczegółowa analiza zawartej umowy wskazuje na szereg nieścisłości w jej treści. Umowa została sporządzona w formie pisemnej, pismem maszynowym. Z jej treści wynika, iż dzierżawca zobowiązał się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu. W szczególności dzierżawca zobowiązał się dokonywać konserwacji i bieżących remontów budynków i budowli na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad prawidłowego użytkowania (§5 umowy). Do umowy dołączono na oddzielnej kartce sporządzony pismem odręcznym zapis wskazujący, iż wymóg dokonywania remontów i konserwacji nie dotyczy budynków. Z

treści zeznań świadków wynika, iż wolą stron było wyłączenie obowiązku remontowania budynków z zawartej umowy dzierżawy. Niewątpliwie jednak budynki znajdujące się na gruncie były objęte umową dzierżawy zgodnie z regułą superficies solo cedit. Żaden bowiem zapis umowy nie wyłączał jakiegokolwiek części gruntów z postanowień umowy. W świetle wyjaśnień świadków zapisy umowy interpretować należy w ten sposób, iż strony umowy wyłączyły z umowy obowiązek remontowania znajdujących się na nieruchomości budynków. Na dzierżawcy ciążył jednak obowiązek zachowania istniejących budynków w stanie niepogorszonym.

W świetle §10 umowy wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania ustalonego terminu wypowiedzenia w przypadku jeżeli dzierżawca dopuścił się trzydziestodniowej zwłoki z zapłatą czynszu lub nie dotrzymał innych warunków umowy. Wypowiedzenie z dnia 22 stycznia 2014 roku dotyczyło niedotrzymania warunków określonych w § 5 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy. Nie dotyczyło tylko i wyłącznie budynków. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wskazuje w sposób niebudzący wątpliwości, iż dzierżawca dopuścił się dewastacji nieruchomości. W trakcie trwania umowy dzierżawy rozebrano znajdujące się na nieruchomości budynki mieszkalne, zniszczono część rowów melioracyjnych, wybudowano nowe rowy melioracyjne bez uzyskania pozwoleń wodnoprawnych, dopuszczono się degradacji środowiska polegającej na urządzeniu nielegalnego zbiornika na ścieki z budynków chlewni. Fakt zanieczyszczenia środowiska potwierdzają m.in. wyniki kontroli (...) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska. Pozwana w toku postępowania kwestionowała skuteczność powyższego oświadczenia. W ocenie Sądu złożone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 22 stycznia 2014 roku było skuteczne. Pozwana dopuściła się faktycznie dewastacji części nieruchomości, co w pełni uzasadniało dokonanie wypowiedzenia bez zachowania terminów wynikających z przepisów kodeksu cywilnego, w oparciu o §10 umowy. Warto podkreślić, iż zgodnie z art. 696 k.c. dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Kolejny zarzut pozwanej dotyczył pozorności zawartej umowy dzierżawy z A. B. i aneksu z dnia 30 kwietnia 2014 roku do tej umowy. W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty te były bezpodstawne. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy powód zawarł kolejną umowę dzierżawy z A. B.. Zgodnie z aneksem z 30 kwietnia 2014 roku do umowy dzierżawy wprowadzono zapisy uprawniające wydzierżawiającego do zbiorów plonów z pól w 2014 roku. W ocenie Sądu I instancji zapis taki jest dopuszczalny w świetle swobody umów. Zawarta umowa wyczerpuje wszystkie elementy przedmiotowo istotne przewidziane w kodeksie cywilnym dla umowy dzierżawy. Wydzierżawiający oddał bowiem dzierżawcy grunt odpłatnie z prawem do pobierania z niego pożytków. Istotną modyfikację zawartej umowy wprowadzał aneks uprawniający wydzierżawiającego do zbioru plonów w 2014 roku z uwagi na prowadzony spór z (...) w zakresie rozliczenia wypowiedzianej umowy dzierżawy. W ocenie Sądu Okręgowego przewidziana w artykule 353<sup>(1)</sup> k.c. zasada swobody umów dopuszcza modyfikacje warunków umowy dzierżawy i pozwala na wprowadzenie aneksem do takiej umowy możliwości zebrania plonów z pola przez wydzierżawiającego w jednym konkretnym roku. Zarzuty pozwanego odnośnie pozorności zawartego aneksu nie znalazły żadnego potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych. Przepis art. 83 k.c. wskazuje, iż nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Zgodnie z ogólną regułą postępowania dowodowego wyrażona w art. 6 k.c. w zw. z art. k.p.c. na twierdzącym ciąży obowiązek wykazania prawdziwości swoich twierdzeń. Zatem na pozwanej spółdzielni ciążył obowiązek wykazania pozorności aneksu, któremu to pozwana nie sprostała nie składając w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych. W ocenie Sądu Okręgowego, doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy przez (...) S.A. w stosunku do (...)w L. ze skutkiem na dzień 28 lutego 2014 roku, a następnie następcą prawnym (...) S.A. – W. S. (1) zawarł skuteczną umowę dzierżawy z A. B., uprawniającą go do zatrzymania własności plonów ze spornej nieruchomości w 2014 roku. Oznacza to, iż w przypadku stron postępowania, na dzień 28 lutego 2014 roku, powinno dojść do wzajemnego rozliczenia zawartej i następnie wypowiedzianej umowy. Strony tego nie uczyniły. Pozwana nie stawiała się bowiem na protokolarne przejęcie gruntów. Sąd Okręgowy wskazał, że działania pozwanej cechowała wewnętrzna sprzeczność. Po otrzymaniu wypowiedzenia żaden z przedstawicieli pozwanej nie stawił się na komisyjnym przejęciu gruntów

przez powoda. Równocześnie Zarząd (...) w L. rozpoczął starania związane z odkupieniem gruntów należących do powoda. Pismem z dnia 12 marca 2014 roku L. S. działając w imieniu (...) składał propozycję zawarcia ugody i odkupienia gruntów. Z drugiej strony wystąpił na drogę postępowania sądowego o ustalenie złożonego wypowiedzenia umowy dzierżawy za bezskuteczne. Co ważne i istotne pozwana występując do Sądu Rejonowego w G. negowała fakt rozbiórki budynków leżących na spornych gruntach jako podstawy dokonanego wypowiedzenia. Świadomie i celowo wprowadziła w błąd Sąd Rejonowy dołączając jako dowód zdjęcia innych budynków leżących w pobliżu i należących do S. B. (2). W oparciu o powyższy materiał pozwana uzyskała w toku prowadzonego postępowania postanowienie o zabezpieczeniu zakazujące powodowi, jako właścicielowi gruntu podejmowania jakichkolwiek czynności faktycznych w stosunku do dzierżawionych gruntów. Pracownicy (...) w lipcu 2014 roku działając w oparciu o uzyskane postanowienie o zabezpieczeniu dokonali zbioru plonów z pola, a już w dniu 4 sierpnia 2014 roku pisemnie oświadczyli powodowi, iż rezygnują z dalszej dzierżawy gruntów. W następstwie złożonego oświadczenia (...) cofnęła pozew złożony w Sądzie Rejonowym w G. o uznanie wypowiedzenia umowy dzierżawy za bezskuteczną, co doprowadziło do umorzenia postępowania. Sąd Okręgowy wskazał, iż wobec rezygnacji pozwanej z dochodzenia przed Sądem Rejonowym w G. roszczeń związanych z ustaleniem bezskuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy - wypowiedzenie to nastąpiło skutecznie na dzień 28 lutego 2014 roku. Z tą chwilą strony powinny dokonać wzajemnego rozliczenia zawartej umowy. (...) dokonująca jesienią zasiewów zbóż ozimych na nieruchomości powoda uzyskiwałaby prawo do zwrotu nakładów poczynionych na zasiew i prace agrotechniczne na gruncie. Powodowi natomiast przypadła własność zasiewów i prawo do ich zbioru z uwagi na aneks z dnia 30 kwietnia 2014 roku do umowy dzierżawy zawartej z A. B..

Zgodnie Art. 746§1 k.p.c. jeżeli uprawniony nie wniósł pisma wszczynającego postępowanie w wyznaczonym terminie albo cofnął pozew lub wniosek, jak również gdy pozew lub wniosek zwrócono albo odrzucono albo powództwo bądź wniosek oddalono lub postępowanie umorzono, a także w przypadkach wskazanych w art. 744 § 2, obowiązanemu przysługuje przeciwko uprawnionemu roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem zabezpieczenia. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od dnia jego powstania. Powołany przepis przewiduje roszczenia odszkodowawcze związane z wykonaniem postanowienia o zabezpieczeniu. Komentowany przepis dotyczy roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej samym wykonaniem zabezpieczenia. Dyspozycją tego przepisu nie jest natomiast objęte roszczenie o zwrot spełnionego lub wyegzekwowanego świadczenia. Do roszczeń takich więc będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o bezpodstawnym wzbogaceniu, w szczególności zaś art. 410 k.c., normujący zwrot nienależnego świadczenia (zob. uzasadnienie uchwały SN z 3.10.1972 r., III CZP 53/72, Legalis; E. Wengerek, Przegląd, 1974, s. 1061; B. Dobrzański, Przegląd, 1974, s. 343). Odpowiedzialność odszkodowawcza na podstawie komentowanego przepisu zachodzi wówczas, kiedy powstała szkoda wskutek wykonania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, co oznacza, że pomiędzy szkodą a wykonaniem zabezpieczenia musi istnieć związek przyczynowy. Ciężar udowodnienia powyższego spoczywa na powodzie (art. 6 k.c.). Element winy uprawnionego jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o odszkodowaniu na podstawie komentowanego przepisu. Jak wynika z poglądów doktryny roszczenie odszkodowawcze powstaje z chwilą:

- 1) upływu terminu wyznaczonego do wniesienia pozwu lub wniosku o wszczęcie postępowania nieprocesowego (art. 733 i 754k.p.c.);
- 2) uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania wydanego wskutek cofnięcia pozwu lub wniosku w postępowaniu nieprocesowym (art. 355 § 1k.p.c.);
- 3) uprawomocnienia się zarządzenia o zwrocie pozwu lub wniosku w postępowaniu nieprocesowym (art. 130 § 2 k.p.c.);
- 4) uprawomocnienia się postanowienia o odrzuceniu pozwu lub wniosku w postępowaniu nieprocesowym (art. 199 k.p.c.);
- 5) uprawomocnienia się orzeczenia o oddaleniu powództwa lub wniosku;

6) uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania;

7) jeżeli zabezpieczenie zostało udzielone przed wszczęciem postępowania, a uprawniony nie wystąpił we wszczętym postępowaniu w sprawie o całość roszczenia lub też wystąpił o roszczenie inne niż to, które zostało zabezpieczone (art. 744 § 2 k.p.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie powoda, co do zasady uznać należało za uzasadnione. Nie budzi wątpliwości, iż w toku prowadzonego postępowania o ustalenie przed Sądem Rejonowym w G. pozwana w niniejszej sprawie –(...) uzyskała postanowienie o zabezpieczeniu zakazujące właścicielowi spornej nieruchomości W. S. (1) podejmowania jakichkolwiek czynności faktycznych w stosunku do dzierżawionych przez powódkę gruntów rolnych i upraw na tych gruntach. Warto podkreślić, iż wydane postanowienie o zabezpieczeniu nie uprawniało pozwanej do zbioru plonów ze spornych gruntów, a jedynie zakazywało podejmowania określonych czynności powodowi. Na podstawie wydanego postanowienia pozwana dokonała zbiorów pszenżyta z uprawianych pól. Postępowanie prowadzone przed Sądem Rejonowym w G. o ustalenie zostało umorzone wobec cofnięcia pozwu przez (...) w L.. W tej sytuacji uznać należy, iż powodowi przysługują roszczenia odszkodowawcze przewidziane w art. 746 k.p.c. Podzielić należy pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, iż dla ustalenia powstania szkody i jej wysokości należy uchwycić różnicę między stanem majątku osoby poszkodowanej, który rzeczywiście powstał po nastąpieniu zdarzenia wywołującego szkodę, a stanem majątku hipotetycznym, pomyślanym jako taki stan, który byłby się urzeczywistnił, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło. Przy badaniu powstania szkody jest ustalany hipotetyczny przebieg zdarzeń i wymagane jest, aby ten stan hipotetyczny na podstawie sprawdzonych ex post warunków był jak najbardziej prawdopodobny (wyrok SA w Warszawie z dnia 19 grudnia 2013 roku VI ACa 535/13). W przypadku gdyby pozwana nie uzyskała zabezpieczenia i nie dokonała zbioru plonów to ich własność i zyski wynikające z ich sprzedaży należałyby do powoda. Zatem jego majątek uległ zmniejszeniu na skutek działań pozwanej opierających się na uzyskanym postanowieniu o zabezpieczeniu. W tej sytuacji powód ma prawo dochodzenia roszczeń odszkodowawczych w oparciu o art. 746 k.p.c. Wartość szkody Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o opinię biegłego J. B.. W przedmiotowej sprawie zgodnie z opinią biegłego wartość zasiewów obliczona została poprzez pomnożenie areálu gruntów wynikającego z Księgi Wieczystej tj. 25,7095 ha przez średnią ilość zboża jaką można zebrać z ha tj. 45 dt (decyton – kwintali). W ten sposób biegły wyliczył szacunkowy koszt ilości zboża zebranego ze spornej nieruchomości. Faktycznie przyjęta przez biegłego powierzchnia ściśle odpowiada powierzchni gruntów wynikających z księgi wieczystej. Jednakże jak wynika z ustalonego stanu faktycznego rzeczywista wielkość gruntów obsianych pszenżytem wynosiła około 20 ha. W tej sytuacji Sąd do rozliczenia przyjął wartość 20ha i w odniesieniu do tej powierzchni dokonał obliczeń analogicznych jak biegły. Przyjmując średnią ilość zboża na 45 dt zebranych z jednego hektara, łączna ilość zboża zebranego z całej nieruchomości wyniosła 900dt ( $20 \cdot 45 \text{dt} = 900 \text{dt}$ ). Również zmniejszeniu powinna ulec wartość materiału siewnego i zabiegów agrotechnicznych ustalona przez biegłego. Biegły wskazał, iż koszt takich prac i materiału siewnego wynosi 352 zł na jeden hektar, co daje w przypadku 20ha łącznie 7040 zł ( $20 \cdot 352 \text{ zł} = 7040 \text{ zł}$ ). Przyjmując wartość 1dt pszenżyta na kwotę 56 zł pozwana zebrała z całej nieruchomości zboże o wartości 50400,00zł. Kwotę tę należało pomniejszyć o wartość materiału siewnego i prac agrotechnicznych tj. o kwotę 7040 zł. Łączna wartość utraconych przez pozwanego korzyści wyniosła zatem 43.360 zł. Jak wynika z wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie pod pojęciem materiału siewnego biegły ujmował także wartość prac agrotechnicznych związanych z zasiewami. W ocenie Sądu nie można przyjmować do rozliczeń i ustalenia wysokości odszkodowania należnego powodowi wartości prac związanych ze zbiorem zboża (koszty koszenia zboża, prac kombajnów, kosztów zwiezenia go z pola). Skoro wypowiedzenie umowy dzierżawy nastąpiło na dzień 28 lutego 2014 roku pozwana musiała zdawać sprawę, iż dokonuje zbiorów na własne ryzyko, a ich koszt nie może obciążać powoda. Warto także podkreślić raz jeszcze, iż wydane w sprawie postanowienie o zabezpieczeniu nie dawało pozwanej prawa do zbioru plonów. Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając w stosunku do stopnia w jakim każda ze stron wygrała i przegrała sprawę.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części oddalającej powództwo i zarzucił mu naruszenie art.233 kpc poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i uznanie, iż materiał dowodowy zebrany w sprawie pozwala na stwierdzenie, że pozwana na nieruchomości położonej w K. faktycznie uprawiała tylko część gruntów w ilości 20 ha, co skutkowało zmniejszeniem należnego powodowi odszkodowania.

Wskazując na powyższy zarzut powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku co do punktu 2 poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 12.377,78zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 maja 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła apelację zaskarżając wyrok w punktach 1,3 i 4 oraz wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonych punktach i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sadowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach za wszystkie instancje.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1/ sprzeczne z materiałem dowodowym przyjęcie, że istniały podstawy do rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia;

2/nieprawidłowe oparcie ustaleń na zeznaniach świadków zawnioskowanych przez powoda i danie im absolutnie pełni wiary, mimo, że są to osoby ewidentnie związane z powodem choćby interesami, a także zainteresowane przejęciem gruntów we własnym interesie;

3/ bezpodstawne co do zasady pominięcie w pozycji kosztowej kosztów zbioru zboża, przez co powód staje się bezpodstawnie wzbogacony i nieustalenie tych kosztów;

4/ wadliwe oddalenie wniosku o powołanie drugiego biegłego i oparcie się na opinii biegłego B. mimo, że ta opinia odbiega zdecydowanie od istniejących w 2014 i 2015r. warunkach miejscowych i rynkowych w tym co do kosztów uprawy i zbioru oraz wydajności;

5/ nie wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, w szczególności nie przeprowadzenie dowodu z zeznań pozwanego pomimo, iż miał on największą wiedzę tak co do warunków umowy, czynności jakie wykonywała pozwana w należytym utrzymaniu dzierżawy, kosztów poniesionych na uprawy i zbiór, wysokość zbiorów, także co do tego jakie działania podejmował powód, by pomimo bezpodstawności roszczeń uzyskiwać nienależne świadczenia.

Ponadto skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanej oraz zwrócenie się do Sądu Rejonowego w G. o informację

czy toczą się postępowania z powództwa W. S. (1) przeciwko osobom o rozbiórkę budynków i odszkodowanie z tego tytułu.

Powódka złożyła odpowiedź na apelację i wniosła o oddalenie apelacji pozwanego oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji powoda i obciążenie powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacje powoda i pozwanego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Apelacyjny podziela w niniejszej sprawie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 kwietnia 2000 r. III CKN 812/98 (OSNC 2000/10/193), że sąd II instancji jest instancją merytoryczną, co oznacza, że ma obowiązek poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego. Mając to na względzie Sąd Apelacyjny uznał, że dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne są w niniejszej sprawie prawidłowe, a zatem przyjmuje je jako własne. Nie jest przy tym obowiązkiem sądu drugiej instancji powtarzanie ustaleń dokonanych przez sąd pierwszej instancji, o ile bowiem je podziela, wystarczy dać temu wyraz w uzasadnieniu (takie stanowisko zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. akt IV CK 526/04 opubl. Lex nr 177281). Należy podkreślić, że skarżąca nie kwestionowała ustaleń stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą sprawę prawidłowo ustalił fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i dokonał trafnej ich oceny z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa. W sposób właściwy dokonał oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie. Wszystkie dowody i okoliczności ujawnione w toku rozprawy zostały rozważone bezstronnie, wnikliwie i wszechstronnie, z uwzględnieniem zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego. Rozumowaniu Sądu Okręgowego nie można zarzucić wewnętrznej sprzeczności, bądź błędów logicznych. Ustalenia te zostały zatem dokonane w granicach swobodnej oceny dowodów i nie można postawić im zarzutu dowolności.

Z tych względów Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne. Należy w pierwszej kolejności odnieść się do apelacji pozwanego jako dalej idącej.

Pozwany w swojej apelacji nie wskazał jakie przepisy naruszył Sąd Okręgowy. Jego apelacja stanowi polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji, podniesione zarzuty, pomimo braku wyraźnego odniesienia, wskazują na zastrzeżenia co do naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji podlegały oddaleniu na mocy art. 381 kpc, albowiem skarżący mógł je powołać w postępowaniu przez sądem I instancji, a nie wskazywał na potrzebę ich powołania dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Strona, która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczyć się jedynie do przedstawienia własnej oceny, nawet jeżeli jej ocena przekonywująca. Dopóki skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, iż sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, LEX 172176; wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 21 maja 2008r., sygn. akt I ACa 953/07, LEX nr 4664400).

Natomiast sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego ma miejsce wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji jest sprzeczne z tymi istotnymi dla rozstrzygnięcia okolicznościami, które sąd ustalił w toku postępowania albo, gdy wyprowadził logicznie błędny wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności, albo wreszcie, gdy sąd przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy. Przez okoliczności w powyższym rozumieniu należy rozumieć okoliczności faktyczne (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego we Poznaniu z dnia 19 sierpnia 2009 r., I ACa 507/09, LEX nr 756625).

Zgodnie z wyrażoną w art. 233 kpc zasadą swobodnej oceny dowodów, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Wprawdzie przewidziane w art. 233 § 1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może li tylko polegać na



przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo – wbrew zasadom doświadczenia życiowego – nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona ( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000r. III CKN 842/98, LEX nr 51357).

Sąd Okręgowy ustalając stan faktyczny prawidłowo wskazał, że istniały podstawy do rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia. Powód skutecznie wypowiedział umowę dzierżawy na dzień 28.02.2014r. Zgodnie §10 umowy dzierżawy zawartej między stronami doszło do nie dotrzymania innych warunków umowy określonych w §5 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy. Jak wskazał prawidłowo Sąd I instancji zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wykazał, że dzierżawca dopuścił się dewastacji nieruchomości. W czasie trwania umowy dzierżawy rozebrano budynki mieszkalne, zniszczono część rowów melioracyjnych, wybudowano nowe rowy melioracyjne bez uzyskania pozwoleń wodnoprawnych, dopuszczono się degradacji środowiska polegającego na urządzeniu nielegalnego zbiornika na ścieki z budynków chlewni. Fakt zanieczyszczenia środowiska potwierdzają wyniki kontroli (...) Wojewódzkiego inspektora ochrony Środowiska.

Należy wskazać, że pozwana pismem z 12.03.2014r. przedłożyła propozycję zawarcia ugody i odkupienia gruntów. Jednakże następnie złożyła pozew o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy i uzyskała postanowienie Sądu Rejonowego o zabezpieczeniu roszczenia, składając do akt jako dowód zdjęcie innych budynków leżących w pobliżu i należących do S. B. (2) czym świadomie i celowo wprowadziła Sąd w błąd, negując w ten sposób fakt rozbiórki budynków leżących na spornych gruntach. W lipcu pozwana zebrała pszenżyto z 20 ha za kwotę 50.400zł, wartość zabiegów i materiału siewnego to kwota 7040zł, jak prawidłowo ustalił biegły sądowy J. B.. Pozwany w żaden sposób nie podważył prawidłowości wyliczeń biegłego zawartych w opinii, a jego twierdzenia, że opinia odbiega od istniejących warunków miejscowych i rynkowych w żaden sposób nie została podważona. Natomiast już w dniu 4.08.2014r. pozwany oświadczył, że rezygnuje z dalszej dzierżawy gruntów i cofnął pozew o ustalenie, co doprowadziło do umorzenia postępowania. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego o zabezpieczeniu roszczenia o ustalenie, które zakazywało powodowi podejmowania jakichkolwiek czynności faktycznych w stosunku do dzierżawionych przez pozwaną gruntów rolnych i upraw na tych gruntach pozwany dokonał zbioru pszenżyta, pomimo, że postanowienie to nie uprawniało pozwanego do zbioru plonów z gruntu. Takie działanie pozwanego wyczerpują treść art.746 kpc zgodnie z którym, obowiązany przysługuje przeciwko uprawnionemu roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem zabezpieczenia. Skoro umowa dzierżawy została skutecznie wypowiedziana bez wypowiedzenia zgodnie z §10 umowy z dniem 28 lutego 2014r. , to strony powinny dokonać wzajemnego rozliczenia tejże umowy. Pozwany dokonał jesienią zasiewów zbóż ozimych na dzierżawionej nieruchomości i uzyskałby prawo do nakładów poczynionych na zasiew i prace agrotechniczne na gruncie zgodnie z art.706kc, natomiast powód uzyskał własność zasiewów i prawo do ich zbioru. Skoro pozwana dokonała zbioru zasiewów, pomimo, że nie była ich właścicielem, to powodowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze zgodnie z art.746 kpc. Sąd I instancji prawidłowo uznał, że skoro pozwana dokonała

zbioru zboża na własne ryzyko, to koszt jego zbioru nie może obciążać powoda. Szkodą powoda, którą wyrządził mu pozwany poprzez wykonanie zabezpieczenia jest jedynie wartość zboża, które zebrał i sprzedał pozwany.

Skarżący zarzuca Sądowi I instancji nieprawidłową ocenę zeznań świadków jednakże nie wskazuje, zeznań których świadków w jego ocenie Sąd Okręgowy dokonał nieprawidłowo i w jakim zakresie wobec czego zarzut ten nie może zostać uznany za skutecznie zgłoszony. Również zarzut wadliwego oddalenia wniosku o powołanie drugiego biegłego nie może być uznany za zasadny wobec braku zgłoszenia zastrzeżenia w trybie art.162 kpc. Strona skarżąca utraciła więc prawo powoływania się na takie uchybienie Sądu I instancji w dalszym toku postępowania. Natomiast co do

dopuszczenia dowodu z przesłuchania pozwanego to należy wskazać, że nie został on zgłoszony w trakcie postępowania przez Sądem I instancji przez stronę skarżącą, a więc zarzut niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy należy uznać za bezzasadny, skoro strona nie zgłosiła wniosków dowodowych w tym zakresie.

Natomiast apelacja powoda dotycząca obszaru faktycznego uprawiania gruntu przez pozwaną również jest bezzasadna. Brak jest jakiegokolwiek dowodu na to, że wszystkie dzierżawione grunty tj. 25,7096ha były obsiane pszenżytem. Pismo pozwanej z dnia 30.08.2016r. wskazuje, że plon pszenżyta ze spornej nieruchomości wynosił 1.090 dt, a biegły J. B. w opinii wyliczył, że zebrano 1.156,92 dt, a więc wysokość plonów jest zbieżna. Na k.375 znajduje się protokół zbioru z pola(...) zebrano z 20ha pszenżyto 109.000kg. Natomiast na k.370 jest protokół wysiewu nr (...) pole (...) – 20ha, tak też wskazywał biegły J. B.. Również dopłaty bezpośrednie dotyczyły obszaru 20 ha. Należy wskazać, że protokół przekazania sporządzony przez powoda z dnia 28.02.2014r. ( k.34 ) wskazywał, że zasiane jest pszenżyto na areale ok.18,6ha. Te wszystkie okoliczności jednoznacznie wskazują, że pozwana obsiała grunty o obszarze 20ha. Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji na mocy art.385kpc.

O kosztach orzeczono na mocy art.100 kpc znosząc je wzajemnie między stronami.