

Sygn. akt I Ca 135/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska (spr.)

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 04 czerwca 2014r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. G. i P. G.

przeciwko M. Ż. i P. Ż.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Iławie z dnia 24 marca 2014r., sygn. akt I C 1042/13

1/ zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym (pkt I) o tyle, że nakazuje pozwanym M. Ż. i P. Ż., aby wydali powodom W. G. i P. G. nieruchomość gruntową położoną w Z. o powierzchni 3,77 ha, składającą się z części działki o nr (...) w postaci: gruntów ornycy klasy R III b o pow. 0,64 ha, gruntów ornycy klasy R IV a o pow. 1,79 ha, gruntów ornycy klasy RV o pow. 1,04 ha i pastwisk trwałych klasy Ps IV o pow. 0,30 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą (...);

2/ w pozostałej części apelację oddala;

3/ zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

I Ca 135/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem wydanym przez Sąd Rejonowy w Iławie w dniu 24 marca 2014r. w sprawie o sygn. akt I C 1042/13 z powództwa W. G. i P. G. przeciwko M. Ż. i P. Ż. o wydanie nieruchomości, nakazano w pkt 1 pozwanym, aby wydali powodom nieruchomość gruntową położoną w Z. o powierzchni 3,77 ha, składającą się z części działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz w pkt 2 zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 527 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Wyrok ten został wydany na podstawie następującego stanu faktycznego oraz rozważań co do zastosowanego prawa:

Powodowie W. G. i P. G. wnieśli o nakazanie pozwanym, aby wydali im nieruchomość gruntową położoną w Z. o łącznej powierzchni 3,77 ha, składającą się z części działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą (...). Podali, że strony łączyła umowa dzierżawy z 08.01.2013r. zawarta na czas oznaczony. Umowa ta została - zgodnie z jej postanowieniami - wypowiedziana przez powodów, w związku z planowaną sprzedażą nieruchomości. Obecnie więc pozwani władają nieruchomością bez tytułu prawnego.

Pozwani M. Ż. i P. Ż. wnieśli o oddalenie powództwa. Wedle nich, wypowiedzenie umowy dzierżawy przez powodów nie było skuteczne, albowiem przedmiotowa umowa nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia. Ponadto była to umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony i stosunki wynikające z takich umów podlegają szczególnej ochronie. Zdaniem pozwanych, klauzula przewidująca możliwość rozwiązania umowy w chwili możliwości sprzedaży gruntów jest sprzeczna z ustawą i zasadami współżycia społecznego, bo krzywdzi pozwanych. Pozwani podnieśli też, że poczynili nakłady na przedmiotową nieruchomość. Ponadto, według nich - przedwstępna umowa sprzedaży tych gruntów synowi powodów jest umową pozorną, a przez to nieważną.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie W. G. i P. G. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...), położonej w Z. o powierzchni 3,99 ha, dla której Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą (...). Wskazana nieruchomość pozostała powodom po sprzedaży w grudniu 2012r. pozwanym gospodarstwa rolnego o powierzchni 25 ha.

W styczniu 2013r. strony prowadziły negocjacje co do dzierżawy działki nr (...). Rozmowy w tym zakresie miały miejsce w siedzibie placówki (...) w I., w obecności pracownika tej instytucji – świadka W. T.. Po uzgodnieniach i akceptacji postanowień umowy, w dniu 08 stycznia 2013r. powodowie zawarli z pozwanymi umowę dzierżawy części działki (...), obejmującą powierzchnię 3,77 ha. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres 10 lat. Strony zawarły w tej umowie postanowienie o możliwości rozwiązania umowy w razie możliwości sprzedaży gruntów. W dniu 03 października 2013r. powodowie zawarli ze swoim synem, M. G. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, objętej przedmiotową umową dzierżawy. Umowa przedwstępna została zawarta w zwykłej formie pisemnej. W związku z tymi okolicznościami, przedmiotowa umowa dzierżawy została pozwanych wypowiedziana na piśmie, z podaniem przyczyny jej rozwiązania. Pozwani nie zaakceptowali wypowiedzenia umowy i odmówili wydania powodom przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazano, że poza sporem pozostawała okoliczność zawarcia przez strony na czas oznaczony umowy dzierżawy, mającej za przedmiot część działki nr (...). Spornym było to, czy strony przewidziały w tej umowie możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia. Spornym była także możliwość rozwiązania takiej umowy w ogóle. Ponadto, w ocenie pozwanych, istotne były też okoliczności w postaci dokonania przez nich nakładów na tę nieruchomość i pozorność przedwstępnej umowy sprzedaży.

W odniesieniu zatem do postanowienia umowy dzierżawy, przewidującego możliwość jej wcześniejszego rozwiązania Sąd I instancji wskazał, że literalnie brzmi ono następująco: „w chwili możliwości sprzedaży gruntów umowa zostanie rozwiązana”.

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

Wskazano, że powodowie - z powołaniem się na te przepisy oraz na stanowisko judykatury wyrażone w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21.12.2007r. (vide: uchwała SN z 21.12.2007r., III CZP 74/07, OSNC 2008/9/95) wywodzili, że możliwe jest rozwiązanie umowy dzierżawy za wypowiedzeniem w tej sprawie, z uwagi na zaistnienie zdarzenia przewidzianego w § 9 umowy dzierżawy. W ocenie Sądu I instancji, stanowisko powodów było w tym względzie zasadne. W uzasadnieniu wzmiankowanej uchwały wskazano bowiem, że nie budzi większych

wątpliwości, iż przepis art. 673 k.c. i jego nowelizacja „dotyczą także umów dzierżawy, które strony zawarły na czas oznaczony”. Dalej podaje się w tym uzasadnieniu, że nie można wskazać zasad współżycia społecznego, które przesądzą istnienie generalnego zakazu wprowadzania do umowy najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na rozwiązanie takich umów w drodze wypowiedzenia. Co najwyżej, zasady współżycia społecznego mogą być pomocne w ocenie, czy zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia konkretnej umowy zawartej na czas oznaczony zostało dokonane z naruszeniem godnego interesu strony słabszej, którą z reguły jest najemca lub dzierżawca. Ich rola jest jednak ograniczona przez instytucje prawa zobowiązań, które służą także temu celowi, takie jak klauzula rebus sic stantibus, wyzysk, czy powoływanie się na pozostawanie w błędzie lub – w przypadku umów z udziałem konsumenta – możliwość pozbawiania skuteczności niedozwolonych klauzul umownych”. Dalej Sąd Najwyższy wskazuje, że „nie ma więc podstaw do stwierdzenia, że zamieszczenie w umowie zawartej na czas oznaczony postanowienia zezwalającego na jej rozwiązanie za wypowiedzeniem, z przyczyn określonych w umowie, jest sprzeczne z naturą najmu lub dzierżawy”. Należało – zdaniem Sądu orzekającego - przytoczyć jeszcze fragment przedmiotowego uzasadnienia, gdzie wskazano, że „zamieszczenie w umowie zawartej na czas oznaczony postanowienia dopuszczającego jej rozwiązanie za wypowiedzeniem, może się ograniczyć tylko do wskazania okoliczności, które umożliwiają wypowiedzenie stosunku najmu lub dzierżawy, bez podawania okresu wypowiedzenia. W takiej sytuacji należy uznać, że wypowiedzenie złożone przez stronę lub strony ma skutek niezwłoczny, brak bowiem w przepisach kodeksu cywilnego podstaw, aby powoływać się na ustawowe okresy wypowiedzenia” (vide: j.w. uzasadnienie uchwały SN z dnia 21.12.2007r., III CZP 74/07, OSNC 2008/9/95).

Zważywszy zatem na treść przepisów art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz przytoczone stanowisko judykatury Sąd Rejonowy uznał, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, w wypadkach określonych w tej umowie. Odmienne zapatrywania pozwanych w tej kwestii nie były więc zasadne. Także wbrew ich twierdzeniom, przedmiotowa umowa dzierżawy przewidywała wypadek, którego zajście prowadziło do jej rozwiązania. Chodzi oczywiście o sytuację, w której pojawia się możliwość sprzedaży gruntów (§ 9 umowy). W ocenie Sądu I instancji, zajście tego zdarzenia (możliwości sprzedaży gruntów) dawało powodowi podstawę do skutecznego rozwiązania przedmiotowej umowy dzierżawy, co oczywiście – powinno nastąpić w drodze wypowiedzenia, ze skutkiem niezwłocznym. Podnoszenie przez pozwanych, że strony nie przewidziały w umowie możliwości jej wypowiedzenia, kłóci się z postanowieniem zawartym w § 9 tej umowy. Brak użycia słowa „wypowiedzenie” w treści postanowienia w § 9 nie eliminowało – zdaniem Sądu orzekającego - przyjęcia, że właściwym sposobem rozwiązania jest właśnie wypowiedzenie. Strony zgodziły się na rozwiązanie umowy w sytuacji „możliwości sprzedaży gruntów”. Brak wskazania, że chodzi o rozwiązanie w drodze określonego wypowiedzenia oznacza tylko tyle, iż to wypowiedzenie ma skutek niezwłoczny. Innymi słowy, brak określenia sposobu rozwiązania umowy, a co za tym idzie - brak określenia terminu, w którym to rozwiązanie nastąpi oznacza, że odnosi ono skutek niezwłoczny, bo w rachubę nie wchodzi ustawowe terminy wypowiedzenia. W ocenie Sądu I instancji, pozwani obecnie chcą z zapisu umowy, na który się zgodzili, wyciągnąć skutki niekorzystne dla powodów. Zgodzili się bowiem na rozwiązanie umowy w razie „możliwości sprzedaży gruntów”. Ani forma rozwiązania tej umowy, ani czas, w którym rozwiązanie stawało się skuteczne, nie była dla pozwanych istotna w momencie zawierania umowy, skoro taką umowę podpisali i nie ma dowodów na to, aby domagali się jej zmiany. W tej sytuacji powodowie trafnie – zdaniem Sądu Rejonowego - wywodzą o wypowiedzeniu ze skutkiem niezwłocznym, bo uprawnia ich do tego przedmiotowe postanowienie umowy i prezentowane powyżej stanowisko judykatury. Obecne zaś stanowisko pozwanych wskazywało, że dążą oni do zmiany zaakceptowanego przez siebie postanowienia umowy, a nawet do odjęcia mu jakiegokolwiek skuteczności. W ocenie Sądu I instancji, nie było przy tym wątpliwości, że rzeczywiście pojawiła się możliwość sprzedaży gruntów. Świadczyła o tym treść przedwstępnej umowy sprzedaży tych gruntów z 3.10.2013r. i deklarowana wola ich nabycia przez świadka M. G..

Pozwani sformułowali przy tym, wobec żądania pozwu, zarzuty obejmujące poczynienie nakładów na nieruchomości objętą dzierżawą i pozorność przedwstępnej umowy sprzedaży tych gruntów. Oba te zarzuty miały w tym postępowaniu – zdaniem Sądu I instancji - znikome znaczenie i można je było wręcz uznać za niekonsekwentne. Skoro bowiem pozwani wywodzili o szeregu nakładów poczynionych na nieruchomość, których wartość miałyby wedle nich przewyższać wartość zysków uzyskanych z gruntów, to konsekwentnie należałoby złożyć powództwo wzajemne o zwrot tych nakładów. Pozwani zaś tego nie uczynili. Wykazywanie zatem wielkości tych nakładów dla

potrzeb tej sprawy było zbędne. Można tu było zresztą zauważyć, że próba wykazania wartości tych nakładów jedynie za pomocą zeznań świadków i zeznań stron i tak musiała być uznana za bezskuteczną. Celowym byłoby bowiem, w ocenie Sądu Rejonowego, zasięgnięcie opinii biegłego z zakresu rolnictwa, w której to dokonano by szacunku wartości takich nakładów, a taki dowód nie był zgłaszany. Na marginesie zauważono także, że tezy stawiane przez stronę pozwaną, odnośnie nawożenia dzierżawionej ziemi obornikiem w 2013r., raziły naiwnością. Skoro bowiem powierzchnia dzierżawionych gruntów wynosiła 3,77 ha, a pozwany sam wskazuje, że wywiózł też na dzierżawioną ziemię 4 rozrutniki obornika, to bez jakiegokolwiek opinii Sąd Rejonowy stwierdził, że nie było wówczas realnie możliwe właściwe nawiezenie obornikiem powierzchni 3,77 ha, a co najwyżej - kilkunastu do kilkudziesięciu arów, w zależności od jakości nawożenia.

Zdaniem Sądu orzekającego, analogicznie rzecz przedstawiała się z twierdzeniami pozwanych co do pozorności umowy przedwstępnej. Skoro bowiem pozwani wywodzili, że umowa przedwstępna sprzedaży gruntów zawarta przez powodów z synem M. G. jest pozorna, to konsekwentnie należałoby wytoczyć proces o ustalenie nieważności takiej umowy, jako pozornej, w którym po stronie pozwanej wystąpiliby W. G., P. G. i M. G.. Przyjęcie nieważności tej umowy w niniejszym postępowaniu jedynie na podstawie stanowiska pozwanych naruszałoby tymczasem prawa zwłaszcza jednej ze stron umowy przedwstępnej, a mianowicie M. G., który tu występuje jako świadek. Niezależnie od takiego zapatrywania, Sąd I instancji wskazał, że okoliczności tej sprawy wcale nie dały podstaw do twierdzeń o pozorności przedwstępnej umowy sprzedaży. Umowa ta nie jest nieważna tylko dlatego, że została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Strona pozwana zresztą ma tego świadomość, bo sama wywodzi o „słabszym” skutku takiej umowy. Ważności umowy nie przekreśla okoliczność zawarcia jej pomiędzy osobami najbliższymi (rodzice i syn). Gdyby powodowie chcieli zbyć tę ziemię osobom obcym, to przecież mogli to zrobić w ramach wcześniejszej sprzedaży gospodarstwa. To jest ziemia powodów i mogą ją zbyć komu chcą, w tym osobie najbliższej. Nie przekreśla ważności tej umowy również okoliczność ustalonej ceny na kwotę 70 000 zł za 1 ha. Strony umowy przedwstępnej mogą przecież ustalić zgodnie inną cenę w umowie końcowej i nie ma ku temu przeszkód prawnych. Sam powód wskazał, że sprzeda tą ziemię synowi ostatecznie gdzieś za 40 000 zł za 1 ha. Zwrócono także uwagę na następującą okoliczność. Powodowie - chcąc otrzymywać świadczenie emerytalne - nie mogą tej ziemi „mieć dla siebie”. Oznacza to, że muszą ją sprzedać, bądź wydzierżawić osobie trzeciej. Jeśli tego nie zrobią, to nie tylko nie będą mogli otrzymywać emerytur, ale wrócą do stanu, w którym będą musieli opłacać składki do (...). Gdyby zatem przedmiotową ziemię pozostawili dla siebie, to podwójnie stracą finansowo. W pierwszej kolejności zostanie wstrzymana im wypłata emerytur, w drugiej - będą znów zmuszeni uiszczać składki do (...). Wątpliwe jest zatem, zdaniem Sądu I instancji, aby zdecydowali się na taki krok, skoro wcześniej już zbyli dobrze prosperujące gospodarstwo. W tym okolicznościach, sprzedaż dzierżawionej ziemi synowi miała swoje racjonalne uzasadnienie. W konsekwencji Sąd Rejonowy wskazał, że trudno dopatrywać się zasadnie pozorności w takiej umowie sprzedaży.

Jak wskazano dalej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zarzuty pozwanych, dotyczące prawa pierwokupu, pozbawione były w tej sprawie jakiegokolwiek znaczenia, w związku z tym zbędne było ich omawianie. O ile bowiem takie prawo zostałyby wedle pozwanych naruszone, to nie ma przeszkód do ustalenia tego we właściwym ku temu postępowaniu. Niezależnie od tego, Sąd I instancji podzielił ocenę prawną wyrażoną przez powodów już pozwie, że pozwany nie przysługuje prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości. Według bowiem treści art. 3 ust.1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jednolity tekst: Dz. U. 2012, 803), prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej trzy lata licząc od tej daty. W niniejszej sprawie tymczasem pozwani nie spełniają wymogu dzierżawienia gruntów przez okres trzech lat.

Mając na względzie przytoczone okoliczności Sąd Rejonowy, na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł, jak w pkt I wyroku. O kosztach procesu orzekł zaś na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Z wyrokiem tym nie zgodzili się pozwani.

Wyrokowi zarzucili:

1. obrazę przepisu art. 65§2 k.c. – polegającą na jego niezastosowaniu w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy, zgodnego zamiaru stron i celu umowy wynika, że wolą stron było zawarcie w dniu 08.01.2013r. umowy dzierżawy na okres 10 lat, bez możliwości wcześniejszego rozwiązania;
2. naruszenie przepisu art. 704 k.c. – przez niezastosowanie tego przepisu, który określa termin wypowiedzenia umowy dzierżawy w przypadku, gdy umowa dzierżawy nie zawiera ustaleń dotyczących tego okresu;
3. mającą wpływ na treść zaskarżonego wyroku sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, wyrażająca się tym, iż Sąd I instancji nie wziął pod uwagę zeznań świadka W. T., która stwierdziła, że strony podczas negocjacji w jej obecności ustaliły, że przedmiotowa umowa dzierżawy w razie ziszczenia się warunku, przewidzianego w § 9 umowy, miała zostać rozwiązana w trybie wypowiedzenia, zaś okres wypowiedzenia w takich wypadkach wynosi 1 rok.

W konkluzji pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew bowiem stawianym zarzutom, Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego i procesowego oraz poczynił w sprawie trafne ustalenia faktyczne. Dokonane przez Sąd a quo ustalenia faktyczne i wyprowadzone na ich podstawie wnioski są prawidłowe, wobec czego należało przyjąć je za własne, bez potrzeby procesowej ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu. Odnieść natomiast należało się jedynie do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

Po pierwsze, należy odnieść się do twierdzeń apelantów, w których to wskazują, że ich zdaniem, z okoliczności sprawy, zgodnego zamiaru stron i celu umowy wynika, iż wolą stron było zawarcie w dniu 08 stycznia 2013r. umowy dzierżawy na okres 10 lat, bez możliwości wcześniejszego rozwiązania.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu odwoławczego, uzasadniała przyjęcie, że pozwani mieli pełną świadomość istnienia zapisu umownego wynikającego z § 9 umowy z dnia 08 stycznia 2013r., statuującego właśnie możliwość rozwiązania łączącego strony stosunku obligacyjnego w momencie pojawienia się samej możliwości sprzedaży nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, że stanowisko pozwanych zajmowane w tym przedmiocie w toku całego postępowania nie było jednolite, cechowała je zmienność oraz brak konsekwentnej argumentacji też powoływanych na poparcie przyjmowanej postawy procesowej. Mimo tego pozwany P. Ż., już na rozprawie przed Sądem Rejonowym w I. w dniu 24 marca 2014r., zeznając w charakterze strony, potwierdził okoliczności ustanowienia w umowie postanowienia zawartego w § 9 i wskazał, że „państwo G. chcieli, aby taki zapis o możliwości rozwiązania umowy był i dlatego on został dopisany” (k.71 verte). Również analiza treści uzasadnienia wniesionej przez pozwanych apelacji wskazuje, że skarżący nie mieli wątpliwości co do tego, iż w § 9 umowy dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r. dokonano ustaleń co do możliwości rozwiązania przedmiotowej umowy z chwilą, kiedy pojawi się „możliwość sprzedaży gruntów” (k. 85).

W tym kontekście zarzut pozwanych co do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 65 § 1 i 2 k.c. na skutek jego niezastosowania, a w konsekwencji przyjęcia, że strony wyraźnie określiły możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas określony 10 lat – był chybiony. Całościowa ocena zgromadzonego materiału dowodowego nakazywała bowiem przyjęcie, że wolą pozwanych nie było zawarcie umowy dzierżawy na czas określony bez możliwości jej rozwiązania, a właśnie przewidziano taką opcję w sformułowaniu postanowienia § 9 umowy.

Okoliczność ta wynika także z zeznań świadka W. T. – pracownika oddziału (...), która pomagała stronom w przeprowadzeniu formalności związanych z zawarciem umowy dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r. oraz udzielała im wskazówek co do samej możliwości modyfikacji postanowień umownych, odbiegających od ogólnie stosowanego wzoru takiej umowy, funkcjonującego w lokalnym obrocie prawnym. Świadek zeznała, że pomiędzy powodami i pozwanymi była rozmowa, iż w chwili zaistnienia możliwości sprzedaży gruntów umowa dzierżawy zostanie rozwiązana. Obydwie strony akceptowały takie postanowienie, którego ostateczna treść została wypracowana w drodze wzajemnego konsensusu. Świadek także przyznała, że strony umowy uzgodniły, iż w razie zaistnienia możliwości sprzedaży gruntów, powodowie i pozwani będą mogli zgłosić się do świadka, celem uzyskania pomocy w przeprowadzeniu procedury „rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym” (k. 69 verte).

Sąd odwoławczy nie znajduje podstaw dla deprecjacji wiarygodności zeznań wskazanego wyżej świadka, kiedy to okoliczności przez nią podawane znajdowały potwierdzenie również w innych dowodach zgromadzonych w sprawie. W istocie bowiem treść umowy dzierżawy, zawartej przez strony w dniu 08 stycznia 2013r., była oparta na ujednoczonym „wzorze” przewidzianym dla tego typu kontraktów, udostępnianym przez (...) – z tą jedynie modyfikacją, że w § 9, na życzenie powodów, dodany został zapis o uprawnieniu do rozwiązania umowy „w chwili możliwości sprzedaży gruntów” (k. 15 - 15v. oraz 55 -55v.). Nieakceptowalne jest więc przyjęcie tezy forsowanej przez pozwanych, że sygnowana ich podpisami umowa dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r., zawarta na czas oznaczony, nie zawierała uprawnienia do jej rozwiązania z momentem zaistnienia okoliczności tam wskazanej lub też, aby takie postanowienie zostało uczynione wbrew ich woli.

Pozostając jeszcze w sferze analizy treści zeznań świadka W. T. wskazać należy, że Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw dla podzielenia zasadności kolejnego z zarzutów pozwanych, tj. sprzecznych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wyrazem powyższego miało być pominięcie okoliczności podawanych przez tego świadka, że strony podczas negocjacji w jej obecności ustaliły, iż przedmiotowa umowa dzierżawy, w razie ziszczenia się warunku przewidzianego w § 9 umowy, miała zostać rozwiązana w trybie wypowiedzenia, zaś okres wypowiedzenia w takich wypadkach wynosił jeden rok. Mylą się pozwani, jakoby świadek W. T. zeznała, że strony umówiły się co do tego, jaki okres wypowiedzenia umowy będzie obowiązujący, a już na pewno - że będzie to okres roczny. Świadek – posiłkując się intuicyjnie zdobytym doświadczeniem zawodowym w podobnych sprawach – w swoich zeznaniach podkreśliła ogólnikowo, że „z tego co wie, to jest roczny okres wypowiedzenia”. Niemniej skarżący tracą całkowicie z pola widzenia fakt, że z zeznań tego świadka wynikało jednocześnie, iż strony - w drodze konsensusu - określiły tryb natychmiastowego zakończenia umowy dzierżawy, a świadek deklarowała pomoc w załatwieniu formalności związanych właśnie z takim sposobem rozwiązania węzła obligacyjnego stron z dnia 08 stycznia 2013r. („gdyby się potem państwo do mnie zgłosili, to pomogłabym sporządzić umowę rozwiązującą umowę dzierżawy i wypowiedzenia z okresem wcześniejszym” – k. 59 verte).

W tych okolicznościach, w ocenie Sądu odwoławczego, działania pozwanych podejmowane w ramach tego zarzutu apelacji zmierzają jedynie do nadinterpretacji treści zeznań świadka W. T. w tych zakresach, w których skarżący upatrują korzystnych z punktu widzenia ich stanowiska procesowego skutków – niemniej z bezpodstawną dewaluacją tej części zeznań świadka, w której przytacza się racjonalne argumenty co do ustaleń odnośnie natychmiastowego trybu rozwiązania przedmiotowej umowy dzierżawy.

Akcentowane przez apelantów naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 704 k.c. również nie zasługiwało na uwzględnienie. Pozwani w apelacji podnosili zarzut naruszenia przepisu art. 704 k.c. – przez niezastosowanie tego przepisu, który określa termin wypowiedzenia umowy dzierżawy w przypadku, gdy umowa dzierżawy nie zawiera ustaleń dotyczących tego okresu. Zgodnie z art. 704 k.c. w braku odmiennej umowy dzierżawy gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego.

Jak zostało wskazane w uzasadnieniu Sądu Rejonowego oraz – wielokrotnie – w stanowisku powodów, zastosowanie ustawowych terminów wypowiedzenia umowy dzierżawy, wskazanych w art. 704 k.c., ma zastosowanie do umowy zawartej na czas nieoznaczony (zob. także Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 371-372; J.

Nadler (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1113) i zależy od istnienia między stronami tej umowy określonego porozumienia w tym zakresie. Sąd Okręgowy w Elblągu w składzie orzekającym w niniejszej sprawie podziela ten pogląd w całości.

Przypomnieć trzeba, iż oś sporu w niniejszej sprawie nie koncentrowała się wokół charakteru umowy dzierżawy, tj. okoliczności, czy została ona zawarta na czas oznaczony, czy też nieoznaczony. Strony były zgodne co do tego, że miała ona charakter kontraktu zawartego na czas oznaczony, a potwierdzeniem tej okoliczności był zapis § 2 umowy. Z tego też względu prawidłowym było przyjęcie przez Sąd I instancji, że przepis art. 704 k.p.c. nie może w sprawie znaleźć zastosowania, co czyni wskazany zarzut apelacji niezasadnym i podlega oddaleniu.

Dowolna w tym kontekście jest także argumentacja pozwanych, że umowa łącząca ich z powodami powinna rozwiązać się po upływie roku, ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego, tj. 31.08.2014r. i że w związku z tym roszczenie powodów o wydanie nieruchomości jest przedwczesne i powinno być oddalone. Formułowanie przez pozwanych w apelacji takich wniosków również potwierdza akcentowany już wcześniej brak konsekwencji skarżących oraz zmienność ich poglądów, dostosowywaną każdorazowo, w celu ich „dopasowania” do akurat podnoszonego zarzutu. Pozwani z jednej strony zaprzeczają samej możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r., z drugiej zaś wskazują, że w sprawie powinny znaleźć zastosowanie terminy wypowiedzania takich umów, wynikające z dyspozycji art. 704 k.c., co też, w ich ocenie, czyni niniejsze powództwo przedwczesnym. Trudno doszukać się logiki w takim postępowaniu skarżących, zwłaszcza, że strony - w drodze wzajemnych uzgodnień - ukształtowały samodzielnie treść § 9 umowy, co uzasadnia przyjęcie, że tym samym obejmowały one również świadomość odnośnie formy i terminu jej rozwiązania, o czym świadczy choćby deklarowana stronom pomoc świadka W. T. w rozwiązaniu umowy „w trybie natychmiastowym”.

Wskazać należy, że w istocie, z treści § 9 umowy nie wynika wprost termin jej wypowiedzenia. Przyjętym w polskim prawie sposobem normalnego oraz przedwczesnego zakończenia stosunków o charakterze trwałym jest wypowiedzenie, wywierające skutek na przyszłość, tj. znosi ono stosunek prawny dopiero po upływie terminu wypowiedzenia, a gdy termin taki nie jest wymagany - z chwilą złożenia kontrahentowi oświadczenia o wypowiedzeniu (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 września 2005r., I ACA 110/05, System Informacji Prawnej Lex nr 177006).

Niespornym było, że w dniu 03 października 2013r. powodowie zawarli z M. G. pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości Kw nr (...), o łącznej powierzchni 3,77 ha, składającej się z części działki ewidencyjnej nr (...), ustalając w niej wszelkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W tej samej dacie powodowie wypowiedzieli pozwanym umowę dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r., a oświadczenie woli powodów w tym przedmiocie zostało skarżącym skutecznie doręczone w dniu 09 października 2013r. Przyjąć zatem należało, że już w dacie 09 października 2013r., tj. z chwilą skutecznego złożenia pozwanym oświadczenia o wypowiedzeniu, stosunek prawny między stronami – tj. umowa dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r., został rozwiązany. Aktywowała się zatem okoliczność zastrzeżona w § 9 umowy, gdyż samą „możliwość sprzedaży gruntów” potwierdzał już sam fakt zwarcia umowy przedwstępnej z dnia 03 października 2013r. z M. G.. Rację więc miał Sąd Rejonowy przyjmując, że nie miało wpływu na skuteczność umowy przedwstępnej to, że została ona przez powodów zawarta z ich synem. Nie było również podstaw dla wywodzenia jedynie z tego faktu wniosku, że umowę tę cechuje pozorność. Powtórzyć należy za Sądem pierwszej instancji, że posiadanie gruntów rolnych przez powodów na własność nie było uzasadnione z ich ekonomicznego punktu widzenia – powodowie bowiem, chcąc pobierać dotychczasowe świadczenia emerytalne z (...), musieli „wyzbyć” się ziemi, czy to w drodze umowy sprzedaży, czy też dzierżawy. W tym właśnie celu przeważającą część gospodarstwa rolnego powodowie sprzedali wcześniej na rzecz pozwanych (25 ha), zaś areał około 4 ha zachowali dla siebie – z możliwością periodycznego wydzierżawienia go skarżącym, z jednoczesnym zastrzeżeniem możliwości rozwiązania umowy w razie potencjalnej szansy sprzedaży nieruchomości.

Całokształt okoliczności ujawnionych w sprawie przemawia więc za zasadnością stanowiska zajmowanego przez powodów i przyjęciem, że pozwani posiadali od samego początku wiedzę i świadomość możliwości rozwiązania przedmiotowej umowy w każdym czasie, w razie ziszczenia się przesłanki ku temu wyrażonej w § 9 umowy

dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r., a sam tryb rozwiązania nie przewidywał zachowywania jakichkolwiek terminów wypowiedzenia – był bowiem natychmiastowy. Za pozornością umowy przedwstępnej nie mógł także przemawiać fakt, że została ona zawarta w zwykłej formie pisemnej, bez zachowania formy aktu notarialnego, ani tym bardziej, iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej jeszcze nie upłynął, gdyż określono go na 03 października 2014r. „Chwila możliwości sprzedaży gruntów” ziściła się bowiem w dniu 03 października 2013r. na skutek zawarcia umowy przedwstępnej i to właśnie to zdarzenie, a nie termin zawarcia umowy przyrzeczonej, jak chcieliby to widzieć apelanci, jest miarodajne dla możliwości skorzystania przez powodów z uprawnienia kreowanego treścią § 9 umowy.

Odnosząc się do dalszych twierdzeń pozwanych podnoszonych w apelacji, że postanowienie § 9 umowy dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r. na podstawie art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 k.c. jest nieważne wskazać trzeba, iż stanowisko takie nie zasługiwało na aprobatę. W tym kontekście pozwani podnosili, że postanowienia § 9 są sprzeczne z ustawą oraz zasadami współżycia społecznego, gdyż zmierzają do pokrzywdzenia strony skarżącej, zaburzają stabilność oraz pewność stosunku zobowiązaniowego zawartego między stronami oraz godzą w zaufanie kontrahentów.

Zaznaczyć trzeba, że kwestia nierównego traktowania stron w ramach umowy, jak również nieekwiwalentność świadczeń, nie mają żadnego wpływu na ważność czynności prawnej – umowy. Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie, zasadom współżycia społecznego. Z wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów wynika przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy. Z tych powodów przyjęto, że nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy nie wymaga co do zasady istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron (por. wyrok SN z dnia 18 marca 2008r., IV CSK 478/07, LEX nr 371531). Także w judykaturze panuje pogląd, że normatywna funkcja zasad współżycia społecznego na gruncie art. 353¹ k.c., art. 5 k.c., a także art. 58 § 2 k.c. jest odmienna. W art. 353¹ k.c. ograniczają one swobodę kontraktową, w art. 5 k.c. służą do określenia zakresu wykonywania praw podmiotowych, natomiast w art. 58 § 2 k.c. wyznaczają granice dopuszczalnej treści czynności prawnej (por. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003r., II CKN 1097/2000). Zatem sama dysproporcja między wartością określonych w umowie wzajemnych świadczeń stron nie stanowi dostatecznej przesłanki uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy spowoduje uznanie jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego dopiero wówczas, gdyby do ewidentnie krzywdzącego ukształtowania stosunków umownych doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji. Wynika to z okoliczności, że umowa zawarta przez stronę działającą pod presją faktycznej przewagi kontrahenta nie może być uznana za wyraz w pełni swobodnej i rozważnie podjętej przez nią decyzji (por. Kodeks cywilny. Komentarz, komentarz do art. 353¹ k.c., Agnieszka Gil – Rzetecka, System Informacji Prawnej Lex Omega 2014).

W tych okolicznościach, zarzut pozwanych podnoszony w kontekście naruszenia art. 353¹ k.c. w nie mógł się ostać. Powodowie swym zachowaniem nie zmierzali do krzywdzącego ukształtowania stosunku prawnego z pozwanymi. Od samego początku ich intencje co do wprowadzenia zapisu o możliwości natychmiastowego rozwiązania umowy były pozwanym znane. Nie można zapominać, że w kontekście zapisu § 9 umowy oraz jego konsekwencji obie strony korzystały z informacji udzielanych przez pracownika (...), świadka W. T., co przeczy tezie, jakoby powodowie próbowali cokolwiek przed pozwanymi zataić. Nie jest również usprawiedliwionym wniosek, że pozwani działali pod presją faktycznej przewagi kontrahenta i nie byli władni do podjęcia w pełni swobodnej decyzji przed sygnowaniem umowy swoimi podpisami. Proponowany zapis umowy był im przecież znany na etapie projektu i – nie zgadzając się z proponowaną przez powodów możliwością wcześniejszego jej rozwiązania - mogli zwyczajnie umowy nie podpisać.

Dla powyższej konstatacji bez znaczenia pozostaje okoliczność podnoszona także przez pozwanych w apelacji co do ich subiektywnego przeświadczenia o trwałości stosunku prawnego zawartego z powodami, czego wyrazem było stwierdzenie, że „nikt racjonalnie myślący nie czyniłby nakładów na dzierżawione grunty tylko na okres półroczny” (k. 85). Jak słusznie jednak zauważył Sąd pierwszej instancji, zarówno kwestia okoliczności poniesienia, jak i samej wysokości nakładów poniesionych przez pozwanych na dzierżawionym areale, pozostawała poza zakresem kognicji

Sądu w kontekście zgłoszonego roszczenia w przedmiocie wydania nieruchomości. Jak już podkreślono, zasada swobody umów wyrażona w art. 353¹ k.c. nie obliguje zawsze stron do takiego ukształtowania treści stosunku prawnego, aby świadczenia każdej z nich wobec kontrahenta miały charakter ekwiwalentny. Pozwani, podpisując umowę dzierżawy w kształcie ostatecznym z dnia 08 stycznia 2013r., godzili się tym samym na przyjęcie zapisu zawartego w jej § 9 oraz wiedzieli, jakie konsekwencje mogą dla nich wyniknąć z takiego ukształtowania uprawnień powodów.

Mając na uwadze powyższe okoliczności zarzuty podnoszone przez pozwanych stwierdzić należało, że nie mogły one doprowadzić do zmiany orzeczenia Sądu pierwszej instancji w zakresie, w jakim domagali się skarżący we wniosku apelacyjnym.

W ocenie Sądu Okręgowego, zachodziła jednak konieczność dokonania zmiany zaskarżonego wyroku w jego punkcie pierwszym, wynikająca z przymusu szczegółowego dookreślenia gruntów, jakie składają się na część działki nr (...), o urządzonej w Sądzie Rejonowym w Iławie księdze wieczystej nr (...), o obowiązku wydania których przez pozwanych powodom orzekł Sąd pierwszej instancji. Dokonując zmiany w tym przedmiocie, Sąd odwoławczy posiłkował się treścią zapisów dotyczących kategorii poszczególnych gruntów, składających się na części działki nr (...), a zawartych w postanowieniach § 2 umowy dzierżawy z dnia 08 stycznia 2013r., mając na uwadze okoliczności, że ta zmiana pozwoli na uniknięcie w przyszłości nieścisłości w przypadku zainicjowania przez powodów postępowania, mającego na celu wyegzekwowanie dochodzonego roszczenia. Mając powyższe na uwadze, w tej części wyrok Sądu pierwszej instancji podlegał zmianie w pkt 1 - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W konsekwencji powyższego, apelacja pozwanych w pozostałej części - jako bezzasadna - podlegała oddaleniu w pkt 2 na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono w pkt 3 - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 pkt. 2 w zw. z § 13 ust 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. 2013, poz. 461).