

Sygn. akt I ACa 766/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.) SSA Artur Kowalewski
Protokolant:	sekr.sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa F. N. (1)

przeciwko Ł. S. i B. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 13 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 175/14

I. oddala apelację,

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka Artur Kowalewski

I ACa 766/16

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pismem z dnia 1 czerwca 2016 roku powód F. N. (1) domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych Ł. S. oraz B. S. na swoją rzecz kwoty 213.333 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 53.333 zł od dnia 15 października 2013 roku, kwoty 53.333 zł od dnia 15 kwietnia 2014 roku, kwoty 53.333 zł od dnia 14 kwietnia 2015 roku, kwoty 53.333 zł od dnia 14 maja 2016 roku do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie powód wskazał, że dochodzi od pozwanych tej kwoty jako odszkodowanie z tytułu z uwagi na wadę prawną nieruchomości rolnych nabytych od pozwanych z powodu wady prawnej tj. dzierżawy dotyczącej

tych nieruchomości i konieczności pokrycia strat uprawnionej osobie – dzierżawcy. Podał, że w dniu 7 grudnia 2012 r. zawarł z pozwanymi warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnych, a w dniu 24 stycznia 2013 r. umowę przyrzeczoną sprzedaży gospodarstwa rolnego, na które składały się działki gruntu nr: (...)o łącznej powierzchni 66,88 ha, w tym użytków rolnych 65,16 ha. Cena sprzedaży tych nieruchomości wyniosła 830.000 zł i została w całości zapłacona na rzecz pozwanych. Zarówno w warunkowej umowie sprzedaży, jak i w umowie sprzedaży pozwani oświadczyli, że nieruchomości objęte umową nie są przedmiotem dzierżawy. Natomiast jak się okazało w okresie późniejszym przedmiotowe nieruchomości były przedmiotem dzierżawy, a jednostronne wypowiedzenie umowy dzierżawy przez pozwanych według dzierżawcy było bezskuteczne. Ponadto dzierżawca wezwał powoda do zaniechania działań naruszających jego posiadanie, co uniemożliwiło powodowi uprawę gruntu, a jednocześnie stanowiło groźbę wypowiedzenia umowy kredytowej oraz utraty dopłat z powodu nierealizowania upraw na nabytych nieruchomościach. W związku z tym powód zawarł z dzierżawcą porozumienie w sprawie zapłaty odszkodowania za dzierżawę (lata 2013-2018) w łącznej wysokości 320.000 zł.

Pozwani Ł. S. i B. S. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w kwocie 7.200 zł.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że umowa dzierżawy została wypowiedziana, a fakt rozwiązania dzierżawy został zgłoszony Agencji Nieruchomości Rolnych, aby umożliwić nabywcy uzyskanie dotacji na przedmiotowe grunty. Informacja o rozwiązaniu gruntów trafiła również do ewidencji gruntów powodując, że informacja o istniejącej dzierżawie na rzecz A. P. została wykreślona. Zatem, jeśli rzeczywiście A. P. uzurpował sobie prawo do gruntu, to czynił to bezprawnie, a tym samym zapłata jakichkolwiek należności na jego rzeczy była bezpodstawna. Nadto powód w sposób niezakłócony uprawia grunty i pobiera z nich dopłaty. W ocenie pozwanych, porozumienie zawarte między powodem a A. P. jest pozorną czynnością prawną.

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 175/14:

1. umorzył postępowanie w zakresie zapłaty kwoty 106.667 zł,
2. zasądził od pozwanych Ł. S. i B. S. na rzecz powoda F. N. (1) kwotę 213.333 zł (dwieście trzynaście tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w stosunku rocznym od kwot:
53.333,33 zł od dnia 15 października 2013 r. do dnia zapłaty,
53.333,33 zł od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,
53.333,33 zł od dnia 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
53.333 zł od dnia 14 maja 2016 r. do dnia zapłaty,
3. oddalił powództwo w pozostałej części,
4. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 19.884 zł (dziewiętnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu,
5. nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Szczecinie kwotę 20,53 zł (dwadzieścia złotych pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następującym stanie faktycznym:

Powód F. N. (1) reprezentowany przez ojca I. N. (1) w dniu 7 grudnia 2012 roku zawarł w formie aktu notarialnego z pozwanymi Ł. S. i B. S. warunkowa umowę sprzedaży nieruchomości rolnych, na których to gruntach przysługiwało Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu, składających się z działek:

a/ Nr (...) i Nr (...) o powierzchni łącznej 6,41 ha, objętych księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział w Stargardzie Szczecińskim, położonych w miejscowości O., gmina D., powiat (...), województwo (...),

b/ Nr (...); nr (...); nr (...) o powierzchni łącznej 13,3100 ha, objętych księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział w Stargardzie Szczecińskim, położonych w miejscowości O., gmina D., powiat (...), województwo (...),

c/ Nr (...) o powierzchni 7,00 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział w Stargardzie Szczecińskim, położoną w miejscowości O., gmina D., powiat (...), województwo (...),

d/ Nr (...) i nr (...) o powierzchni łącznej 30,5700 ha, objętych księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział w Stargardzie Szczecińskim, położonych w miejscowości O., gmina D., powiat (...), województwo (...), niezabudowanych działek:

e/ Nr (...) o powierzchni 1,62 ha, Nr (...) o powierzchni 7,97 ha, objętych księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział w Stargardzie Szczecińskim, położonych w miejscowości O., gmina D., powiat (...), województwo (...).

Łączna powierzchnia nabytych gruntów stanowiła powierzchnię 66,88 ha, w tym użytków rolnych 65,16 ha. Cena sprzedaży tych nieruchomości wyniosła 830.000 zł i została w całości zapłacona na rzecz pozwanych. Pozwani oświadczyli, że nieruchomości nie są przedmiotem dzierżawy oraz mają charakter nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

W dniu 24 stycznia 2013 r. strony zawarły umowę przeniesienia prawa własności oraz ustanowienia hipoteki i oświadczenie o poddaniu się egzekucji. W umowie wskazano, iż będące przedmiotem umowy nieruchomości nie są przedmiotem dzierżawy oraz mają charakter nieruchomości rolnej. Cena została uiszczona w całości.

Przed zawarciem umowy z pozwanymi powód zawarł umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z P. R. prowadzącym (...) w S.. Za przedmiotowe usług powód uiszczył wynagrodzenie na rzecz pośrednika w wysokości 45.940,50 zł. Działający w imieniu powoda I. N. (1) wraz z synem przed zawarciem umowy zostali poinformowani przez biuro nieruchomości, że księgi wieczyste nie są obciążone, a umowa dzierżawy nieruchomości została rozwiązana przez pozwanych.

W dniu 18 kwietnia 2008 r. S. S. zawarł z A. P. umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego, na które składały się działki gruntu nr: (...) o łącznej powierzchni 67,5988 ha, na okres 10 lat od dnia 18 kwietnia 2008 r. do dnia 18.04.2018 r. W umowie postanowiono, że dzierżawca nie jest zobowiązany do uiszczania czynszu na rzecz wydzierżawiającego. Podatki oraz wszelkie należności wobec "Państwa" związane z własnością dzierżawionych gruntów miał uiszczać właściciel – S. S., składki na ubezpieczenie społeczne - dzierżawca A. P.. W umowie wskazano, że wydzierżawiający nie ma możliwości przekazania gospodarstwa rolnego następcy, a dzierżawca nie jest małżonkiem wydzierżawiającego, jego zstępnym, małżonkiem zstępnego lub osobą pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym oraz, że dzierżawca wydzierżawia gospodarstwo rolne celem nabycia prawa do emerytury/renty inwalidzkiej w pełnej wysokości z ubezpieczenia społecznego rolników.

Umowa dzierżawy została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Umowę sporządzili pracownicy Urzędu Miejskiego D.. Własnoręczność podpisów wydzierżawiającego i dzierżawcy na umowie potwierdzona została przez Burmistrza D. w dniu 18 kwietnia 2008 r., którego podpis, a także pieczęć urzędowa widnieje na umowie.

S. S. od dnia 1 listopada 1998 r. pobierał rentę inwalidzką rolniczą wypłacaną przez Kasę Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

A. P. w związku z zawartą ze S. S. umową dzierżawy został wpisany do ewidencji gruntów rolnych jako dzierżawca gruntów rolnych i nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne w miejscowości O., gmina D. o nr (...) w udziale 10/17. Od 18 kwietnia 2008 r. do dnia 6 września 2012 r. uiszczał z tego tytułu zobowiązania pieniężne za te nieruchomości rolne jako dzierżawca tych gruntów, na podstawie decyzji podatkowych za dany rok.

W piśmie z dnia 14 czerwca 2012 r. pełnomocnik pozwanych skierowanym do dzierżawcy A. P. wskazał, że w imieniu Ł. S. i B. S. rozwiązuje umowę dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2008 r. z uwagi na rażące naruszenie warunków tejże tj. niewuiszczanie należności podatkowych od nieruchomości dzierżawionych, w związku z czym powstała zaległość w wysokości 51.321,38 zł z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto w wypowiedzeniu wskazano, że bez zgody wydzierżawiającego

poddzierżawiał on lub oddawał przedmiot dzierżawy osobie trzeciej. W piśmie nie sprecyzowano tej okoliczności.

W piśmie z dnia 29 marca 2013 r. pełnomocnika A. P. wezwał powoda do niezwłocznego zaprzestania naruszenia posiadania nieruchomości położonych w miejscowości O. składających się z działek: (...), które znajdują się w jego posiadaniu na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 18 kwietnia 2008 r. Wskazał, że umowa dzierżawy została zawarta na okres 10 lat, do dnia 18 kwietnia 2018 r. Powołał się na przepis art. 678 § 1 i 2 k.c. i art. 694 k.c.

W dniu 18 kwietnia 2013 r. działający w imieniu i na rzecz swojego syna F. N. (1), I. N. (1) zawarł z A. P. porozumienie dotyczące nieruchomości rolnej niezabudowanej, składającej się z działek nr: (...)

Na podstawie tego porozumienia powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz A. P. kwoty 320.000 zł, płatnej w 6 ratach wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia: w kwotach po 53.333 zł płatnych do rąk własnych w dniu podpisania porozumienia, do 15 kwietnia 2014 r., do 15 kwietnia 2015 r., do 15 kwietnia 2016 r., do 15 kwietnia 2017 r., do 15 kwietnia 2018 r..

Splata wszystkich rat wraz z ewentualnymi odsetkami skutkować miała wygaśnięciem jakichkolwiek roszczeń A. P. wynikających z umowy dzierżawy w stosunku do właściciela oraz I. N. (1). Na porozumieniu dzierżawca pokwitował odbiór kwoty 53.333,33 zł w dniu 18 kwietnia 2013 roku.

Porozumienie zawarto w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Hipotekę ustanowiono w akcie notarialnym z dnia 18 kwietnia 2013 r.

W dniu 11 kwietnia 2014 roku powód przekazał na rachunek dzierżawcy kwotę 53.333,33 zł jako II ratę zobowiązania zgodnie z porozumieniem z dnia 18 kwietnia 2013 roku.

W dniu 13 kwietnia 2015 roku powód przekazał na rachunek bankowy A. P. kwotę 53.333,33 zł jako III ratę zobowiązania zgodnie z porozumieniem z dnia 18 kwietnia 2013 roku

W dniu 16 kwietnia 2016 roku powód przekazał rachunek bankowy A. P. kwotę 26.000 zł oraz w dniu 11.05.2016 roku kwotę 27.333 zł jako IV ratę zobowiązania zgodnie z porozumieniem z dnia 18 kwietnia 2013 roku

Szacunkowa wartość dochodu możliwego do osiągnięcia przez dzierżawcę gruntów gospodarstwa rolnego F. N. (1) stanowiącego grunty rolne o łącznej powierzchni 66,88 ha, w tym użytków rolnych 65,15 ha (46,13 ha przeliczeniowych), położonego w O., gmina D., powiat (...), przy uwzględnieniu przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym z 1 ha przeliczeniowego ogłoszonego w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jak również rzeczywistych warunków glebowych wymienionego gospodarstwa, z uwzględnieniem charakteru działalności, uzyskiwanych dopłat z ARiMR w latach 2012 roku i 2013 roku, 2014 i 2015 roku wynosiła: w 2012 roku - 112.142,03 zł, w 2013 roku - 132.346,97 zł, w 2014 roku - 115.601,78 zł, w 2015 roku -

115.601,78 zł (przy uwzględnieniu stawek za 2014 roku), w 2016 roku - 115.601,78 zł (przy uwzględnieniu stawek za 2014 roku), w 2017 roku - 115.601,78 zł (przy uwzględnieniu stawek za 2014 roku)

W ocenie Sądu, analiza zgłoszonego roszczenia wskazuje, że w niniejszej sprawie strona powodowa dochodzi od pozwanych roszczenia z tytułu wady rzeczy sprzedanej – nieruchomości rolnych szczegółowo opisanych w pozwie wobec czego zastosowanie winny znaleźć przepisy Kodeksu cywilnego odnośnie wad i rękojmi sprzed nowelizacji tj. sprzed dnia 25 grudnia 2014 roku, kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. poz. 827) zmieniająca przepisy Kodeksu cywilnego w tym zakresie.

Sąd wskazał, że przedmiotem sporu w niniejszej sprawie było istnienie wady prawnej w postaci ustanowionej na działkach nr: (...) – nabytych przez powoda od pozwanych, dzierżawy na rzecz A. P.. Strona pozwana zaprzeczała tej okoliczności i wskazywała, iż przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży, jak i umowy przenoszącej własność ww. działek skutecznie rozwiązała z dzierżawcą umowę dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2008 r., co miało wynikać z pisma z dnia 14 czerwca 2012 roku adresowanego do dzierżawcy.

W odniesieniu do tego zarzutu podano, iż kodeksowa umowa dzierżawy jest, co do zasady odpłatną umową, w której świadczeniu jednej ze stron odpowiada świadczenie drugiej w postaci czynszu dzierżawnego. Umowa zawarta pomiędzy S. S. i A. P. miała charakter nieodpłatny. Przywołując treść przepisu art. 708 k.c. wskazano że przepisy normujące dzierżawę stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z

własnością lub z posiadaniem gruntu – tzw. beczynszowa dzierżawa. Choć strony umowy wskazały, że podatki oraz wszelkie należności wobec “Państwa” związane z własnością dzierżawionych gruntów będzie uiszczać właściciel to jednak A. P. od 18 kwietnia 2008 roku do dnia 6 września 2012 roku uiszczał z tego tytułu podatki, jak również były wydawane na jego nazwisko za dany rok podatkowy decyzję podatkowe. Dodatkowo na podstawie informacji udzielonej przez Burmistrza D. istniała możliwość ustalenia, że A. P. w związku z zawartą umową dzierżawy został wpisany do ewidencji gruntów rolnych jako dzierżawca działek położonych w O. o nr (...) w udziale 10/17. Ponadto Sąd I instancji wskazał na cel dla którego strony zawarły umowę, a który jest wyartykułowany w niej wprost tj. uzyskania świadczenia z KRUS. Wskazano na zapis art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 15 listopada 1984 roku o podatku rolnym (Dz. U. z 1984, nr 52, poz. 268 ze zm.), który stanowi, że jeżeli grunty gospodarstwa rolnego zostały w całości lub w części wydzierżawione na podstawie umowy zawartej stosownie do przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników lub przepisów dotyczących uzyskiwania rent strukturalnych, podatnikiem podatku rolnego jest dzierżawca. W konsekwencji zapis wyłączający obowiązek podatkowy dzierżawcy – A. P. na podstawie art. 58 § 1 k.c., jako sprzeczny z przepisem ustawy o podatku rolnym tj. w niniejszej sprawie z art. 3 ust. 3 jest nieważny. Zatem mając także zapis umowny na uwadze, który nie tylko był nieważny, ale i faktycznie nieobowiązujący dzierżawcę z uwagi na płacenie przez niego obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy – podatku rolnego, niniejsza umowę należy, w ocenie Sądu Okręgowego, uznać za tzw. beczynszową dzierżawę, do której mają na podstawie art. 708 k.c. zastosowanie przepisy o dzierżawie.

Przechodząc dalej wskazano, że do kwestii skutecznego wypowiedzenia przez pozwanych umowy dzierżawy wskazano, że treść 694 k.c. nie przewiduje możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia z powodu braku uiszczania należności podatkowych związanych z przedmiotem umowy. Po drugie podatnikiem, a zarazem też płatnikiem podatku rolnego (a nie od nieruchomości, jak błędnie wskazuje strona pozwana) związanego z przedmiotem dzierżawy był w okresie jej trwania dzierżawca – A. P.. Zatem to on ponosił odpowiedzialność za obciążające go, a nie pozwanych zobowiązania podatkowe. Po trzecie zaległości o których mowa powstały przed zawarciem umowy dzierżawy. Ponadto na gruncie przepisów podatkowych niemożliwe jest przejście zobowiązania podatkowego na pozwanych z tytułu podatku rolnego z

dzierżawcy – podatnika, w inny sposób niż przez ewentualne spadkobranie. Zatem nie sposób jest twierdzić, że pozwani ponosili z tytułu zaległości podatkowych dzierżawcy odpowiedzialność majątkową. Zatem w ocenie Sądu I

instancji w tej części stanowisko uzasadniające dopuszczalność rozwiązania umowy zawarte w piśmie pozwanych z dnia 14 czerwca 2012 r. jest nietrafne.

Mając powyższe na uwadze wskazano, iż jak wykazała strona powodowa w toku postępowania nieruchomości nabyte od pozwanych wbrew ich zapewnieniom i oświadczeniu, wyraźnie wskazanymi tak w umowie warunkowej sprzedaży z dnia 7 grudnia 2012 r., jak i umowie o przeniesieniu prawa własności z dnia 24 stycznia 2013 r. były przedmiotem dzierżawy na rzecz A. P.. W konwencji w świetle art. 556 § 2 k.c. przedmiotowe nieruchomości były obciążone wadą prawną w postaci dzierżawy ustanowionej na rzecz wymienionego. Przy czym nabywca, o wadzie prawnej rzeczy nie wiedział. Zatem nie może ulegać wątpliwości, iż sprzedający – pozwani B. S. i Ł. S. są odpowiedzialnie w stosunku do sprzedającego z tytułu rękojmi za wadę prawną przedmiotowych gruntów rolnych, co do zasady.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o przedłożone w sprawie dokumenty, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Ponadto Sąd poczynił w sprawie ustalenia faktyczne w oparciu o zeznania świadków A. P., A. K., I. N. (1) oraz U. S.. Natomiast zeznania matki pozwanych U. S. zasadniczo nie wniosły niczego istotnego dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu.

Sąd meriti poczynił w sprawie ustalenia także w oparciu o zeznania pozwanych B. i Ł. S. w kwestiach, które w zasadzie były bezsporne. W pozostałym zakresie zeznania te jako niezajdujące potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym nie zasługiwały na wiarę.

Ponadto Sąd poczynił ustalenia w sprawie w oparciu o dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa J. Ł. w zakresie dochodów możliwych do uzyskania z dzierżawionego przez A. P. gospodarstwa rolnego, składającego się nieruchomości powoda.

Odnosnie dopuszczenia ww. dowodu z urzędu Sąd I instancji wskazał, że w sprawie wystąpiła szczególnie uzasadniona przyczyna nakazująca jej podjęcie w celu prawidłowego wyjaśnienia sprawy bowiem występowało wysokie prawdopodobieństwo zasadności dochodzonego roszczenia przez powoda, a nadto Sąd nie posiada wiadomości specjalnych

umożliwiających weryfikację wysokości żądanych kwot z wysokością dochodu możliwego do osiągnięcia z gruntów nabytych przez powoda od pozwanych, a pozostających w tym czasie w dzierżawie osoby trzeciej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Brakującą kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych, wydatkowaną tymczasowo przez Skarb Państwa (Sąd Okręgowy w Szczecinie) zasądzono od pozwanych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając ww. wyrok w części, tj. co do punktów 2, 4 i 5 wyroku.

W wyżej wskazanym zakresie skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez: oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie punktu 2 wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji, zmianę orzeczenia w punkcie 4 poprzez oddalenie wniosku o zasądzenie kosztów od pozwanych ewentualnie odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami niniejszego postępowania niezależnie od jego wyniku w trybie art. 102 k.p.c. z ważnych powodów albowiem pozwani nie dali powodów do wytoczenia niniejszego powództwa, w punkcie 5 poprzez jego uchylenie.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucali:

1. naruszenie prawa materialnego art. 6 k.c. poprzez brak zastosowania w niniejszej sprawie,

2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie art. 361 k.c., art. 362 k.c. i przyjęcie, iż istniał jakikolwiek związek pomiędzy kwotami wydatkowanymi przez powoda na rzecz Pana A. P. a żądaniem odszkodowania przez powoda od pozwanych ,

3. naruszenie prawa materialnego art. 556 § 1 k.c., art. 560 § 1 k.c. i art. 574 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie poprzez przyjęcie, iż nieruchomości sprzedane zostały z wadą prawną a kupujący miał prawo żądać obniżenia ceny oraz przyjęcie iż istniała wada prawna, która wpłynęła na obniżenie wartości i użyteczności nieruchomości nabywanych, jak również przyjęcie wbrew okolicznościom wykazanim w sprawie iż powód nie wiedział że nieruchomości są uprawiane przez osobę trzecią, podczas gdy zarówno w zakresie kontaktów z Agencją jak i w terenie powód ustalił, iż nieruchomości są na bieżąco uprawiane przez osobę

trzecią a umowa została rozwiązana. Z tych też względów powód nie miał najmniejszych problemów z uzyskaniem dotacji na nieruchomości.

4. naruszenie prawa materialnego art. 693 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie poprzez przyjęcie, iż umowa łącząca spadkobierców z A. P. była umową dzierżawy,

5. naruszenie prawa materialnego art. 575¹ k.c. poprzez błędną jego wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie,

6. naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż w sprawie istniały przesłanki do przeprowadzenia dowodu z urzędu, pomimo iż obie strony były reprezentowane przez pełnomocników zawodowych i obie miały obowiązek wykazywania swych racji,

7. nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności w sprawie,

8. błędy w ustaleniach faktycznych w szczególności poprzez przyjęcie, iż powód miał jakiegokolwiek problemy z objęciem nieruchomości we władanie i uprawianiu tych nieruchomości na cele rolne.

W treści uzasadnienia pozwani wskazali, że w ich ocenie umowa, która wiązała pozwanych w miejsce ojca S. S. z A. P. została rozwiązana. Wbrew nazwie nie była ta umowa dzierżawy a umowa użyczenia, czy też bezpłatnego użytkowania bowiem w umowie nie ustalono ani czynszu dzierżawnego ani nie zastrzeżono żadnych innych obowiązków po stronie A. P.. W ich ocenie sąd błędnie przyjął, iż umowa ta nie została rozwiązana traktując tę umowę jako umowę dzierżawy

W odpowiedzi na apelację powód, zastępowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o oddalenie apelacji pozwanych, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz powoda według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Na wstępie zastrzec należy, że Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości aprobuje i przyjmuje za własne prawidłowe i precyzyjne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, uznając, że nie ma potrzeby ponownego ich przytaczania w dalszych rozważaniach. Ustalenia te znajdują bowiem oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Wnioski tego Sądu co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści przeprowadzonych w sprawie dowodów. Sąd I instancji na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w sprawie i chronologię wydarzeń istotnych w płaszczyźnie podstawy faktycznej powództwa.

Syntetycznie rzecz ujmując, przypomnieć należy, że spór w rozpoznawanej sprawie powstał na tle zgłoszonego przez powoda roszczenia odszkodowawczego z tytułu wady prawnej w postaci ustanowionej na działkach nr: (...) nabytych przez powoda od pozwanych, dzierżawy na rzecz A. P..

Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała kwalifikacja umowy zawartej przez strony określonej jako umowa dzierżawy, a dotyczącej korzystania przez A. P. z gruntów rolnych, co w konsekwencji determinowało zasadność i rodzaj roszczeń przysługujących powodowi.

Zgodnie z art. 353¹ k.c. 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. Kodeksowa umowa dzierżawy w myśl zapisu art. 693 § 1 k.c. jest, co do zasady odpłatną umową, w której świadczeniu jednej ze stron odpowiada świadczenie drugiej w postaci czynszu dzierżawnego.

Stosownie do art. 708 k.c. przepisy normujące dzierżawę stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu – tzw. beczynszowa dzierżawa.

Przepis ten normuje więc sytuację, w której strony zawarły umowę dotyczącą używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków, lecz zastrzegły, że strona biorąca „nie jest obowiązana do uiszczania czynszu”. Tego rodzaju umowa, choć nie ma charakteru umowy dzierżawy, bo nie odpowiada warunkom określonym w art. 693 § 1 k.c., to niemniej jednak ustawodawca nakazał stosować do tych umów przepisy o dzierżawie, a nie o umowach użyczenia, aczkolwiek odpowiadają one treścią umowom z art. 710 k.c. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 26 stycznia 1988 r., SA/Wr 816/87).

Wprawdzie w umowie dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2008 r. strony wskazały, że podatki oraz wszelkie należności wobec „Państwa” związane z własnością dzierżawionych gruntów będzie uiszczać właściciel, jednak Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, że A. P. w związku z zawartą umową dzierżawy został wpisany do ewidencji gruntów rolnych jako dzierżawca działek położonych w O. o nr (...) w udziale 10/17. Ponadto od 18 kwietnia 2008 r. do dnia 6 września 2012 r. uiszczał z tego tytułu podatki, jak również były wydawane na jego nazwisko za dany rok podatkowy decyzje podatkowe. Powyższe ustalenia Sądu nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron.

W myśl postanowień wynikających z treści art. 65 § 2 k.c. w umowach należy badać raczej jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, niż opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zatem o treści zawartej umowy decyduje rzeczywista wola stron, którą trzeba oceniać na podstawie kontekstu sytuacyjnego. a celem, dla którego strony zawarły umowę, było między innymi uzyskanie przez wydzierżawiającego świadczenia z KRUS. Stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1984, nr 52, poz. 268 ze zm.), który stanowi, że jeżeli grunty gospodarstwa rolnego zostały w całości lub w części wydzierżawione na podstawie umowy zawartej stosownie do przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników lub przepisów dotyczących uzyskiwania rent strukturalnych, podatnikiem podatku rolnego jest dzierżawca. Biorąc pod uwagę powyższe jak również uwzględniając okoliczność faktycznego płacenia przez dzierżawcę obciążeń publicznych związanych z przedmiotem dzierżawy – podatku rolnego, Sąd I instancji prawidłowo uznał umowę z dnia 18 kwietnia 2008 roku za tzw. beczynszową dzierżawę, do której mają na podstawie art. 708 k.c. zastosowanie przepisy o dzierżawie. Postanowienia umowne, nakładające na właściciela gruntów obowiązek ponoszenia świadczeń publicznych, należało zaś potraktować jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i jako takie uznać za nieważne stosownie do art. 58 § 1 k.c.

Kolejna okoliczność sporna dotyczyła zatem ustalenia czy umowa o beczynszowe korzystanie wskazana w art. 708 k.c. może być wypowiedziana na podstawie i na zasadach wyrażonych w art. 704 k.c., jeżeli zawarta była na czas oznaczony.

Regulacje dotyczące najmu i dzierżawy, znajdujące się w ramach tytułu XVII księgi trzeciej kodeksu cywilnego, wiążą dość silnie dzierżawę z umową najmu. Podobieństwo prawnej konstrukcji obu tych umów pozwoliło ustawodawcy nie normować całej problematyki prawnej umowy dzierżawy, lecz posłużyć się metodą ogólnego odesłania do przepisów o najmie. Zgodnie więc z treścią art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednie przepisy o najmie.

Ustawodawca normując stosunek najmu, uregulował kwestie związane z rozwiązaniem umowy, stanowiąc, że tylko umowa zawarta na czas nie oznaczony może ulec zakończeniu wskutek wypowiedzenia przez każdą ze stron, a w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony, jej wypowiedzenie jest możliwe wyłącznie wtedy, gdy umowa dopuszcza taki rozwiązanie, określając podstawy wypowiedzenia. Przepisy art. 673 § 1 i 3 k.c., regulujące tę kwestię, stosuje się do umowy dzierżawy, a pośrednio i do bezczynszowego korzystania z gruntu (art. 708 k.c.) bez modyfikacji.

Stanowisko takie ugruntowane jest również w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w orzeczeniach dotyczących dzierżawy zwrócił uwagę na potrzebę stabilizacji stosunku prawnego, który zgodnie z wolą stron ma trwać przez określony czas. W uchwale z 2 kwietnia 1993 r., III CZP 39/93 (OSNCP 1993, nr 10, poz. 178) uznał, że umowa zawarta na czas oznaczony, do której na podstawie art. 708 k.c. mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące dzierżawy, nie może być rozwiązana przez wypowiedzenie na podstawie art. 704 k.c. W uzasadnieniu wskazano, że dzierżawa wiąże się z gospodarczym wykorzystywaniem przedmiotu umowy, co m.in. wymaga znacznie intensywniejszego zaangażowania gospodarczego dzierżawcy niż najemcy, tworzy sytuacje stabilne, zachęcające dzierżawcę do czynienia nakładów, planowania i prowadzenia racjonalnej gospodarki. Pociąga to za sobą konieczność stabilizacji tej sytuacji jeszcze bardziej niż przy umowie najmu zawartej na czas oznaczony. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 27 października 1997 r., III CZP 49/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 36) Również z innych przepisów regulujących umowę dzierżawy wynika, że ustawodawca dąży do stabilizacji stosunku dzierżawy, właśnie ze względu na pozytywny wpływ trwałych stosunków na jakość gospodarowania przez dzierżawców. Przykładem jest art. 704 k.c., który ustanawia znacznie dłuższe niż przy najmie okresy wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Przyjmuje się, że przepisy regulujące wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony mają charakter bezwzględnie wiążący (uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96, oraz z 3 marca 1997 r., III CZP 3/97). Wobec tego niedopuszczalne jest odmienne uregulowanie przyczyn wypowiedzenia, niż wynika to z przepisów kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 7 września 1995 r., I ACr 591/95, OSA 1996, nr 10, poz. 54). Po dokonaniu nowelizacji art. 673 k.c. polegającej na dodaniu § 3 - Ustawodawca przewidział w nim jedynie możliwość wypowiedzenia umów

zawartych na czas oznaczony w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Przepis ten jest rozumiany, jako zakaz wypowiedzenia takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Za takim jego rozumieniem opowiedział się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 kwietnia 2003 r., SK 24/02 (OTK Zb. Urz. 2003, nr 4, poz. 33), uznając jego zgodność z Konstytucją. W obecnym stanie prawnym postanowienie, które zezwala na rozwiązywanie w drodze swobodnego wypowiedzenia umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z przepisem ustawy.

Zaznaczyć należy, że umowa łącząca S. S. i A. P. nie przewidywała jakichkolwiek sytuacji, czy zdarzeń w wypadku zaistnienia których, wdzierżawiający miałby prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia względnie w trybie natychmiastowym. Żadnego znaczenia nie miały natomiast przywołane w piśmie pozwanych z dnia 14 czerwca 2012 roku, zawierającym oświadczenie pozwanych o wypowiedzeniu umowy, okoliczności wskazujące jako przyczynę wypowiedzenia rażące niewywiązywanie się przez dzierżawcę z warunków tej umowy, skoro pozwani nie udowodnili wystąpienia tego rodzaju okoliczności. Tym samym wskazane przez pozwanych przyczyny wypowiedzenia dzierżawy nie mogły doprowadzić do skutecznego ustania tego stosunku prawnego, ponieważ nie zostały wykazane.

Na przeszkodzie do rozwiązania umowy stał również przepis art. 678 § 2 k.c. w związku z art. 694 k.c. i w związku z art. 708 k.c., zgodnie z którym uprawnienie do wypowiedzenia umowy nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa została zawarta na czas określony z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana dzierżawcy.

Własnoręczność podpisów wydierżawiającego i dzierżawcy na umowie z dnia 18 kwietnia 2008 r. została natomiast potwierdzona przez Burmistrza D. w tym samym dniu, co – stosownie do art. 81 § 1 pkt 2 k.c. – pozwalało na uznanie, iż czynność ta ma datę pewną (kart 47-48).

Mając powyższe na uwadze zauważyć należy, iż jak wykazała strona powodowa w toku postępowania, nieruchomości nabyte od pozwanych wbrew ich zapewnieniom i oświadczeniu, wyraźnie wskazanymi tak w umowie warunkowej sprzedaży z dnia 7 grudnia 2012 r., jak i w umowie o przeniesieniu prawa własności z dnia 24 stycznia 2013 r. były przedmiotem dzierżawy na rzecz A. P.. W konsekwencji nie może ulegać wątpliwości, że przedmiotowe nieruchomości były obciążone wadą prawną w postaci dzierżawy ustanowionej na rzecz wymienionego, przy czym powód o wadzie prawnej rzeczy nie wiedział.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonego roszczenia, Sąd Apelacyjny stwierdza, że przy uwzględnieniu wskazanej przez powoda podstawie faktycznej żądania, źródło roszczeń powoda mogły stanowić zarówno przepisy dotyczące rękojmi, jak i normy regulujące odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 i nast. k.c.). Za przyjęciem drugiej ze wskazanych podstaw prawnych przemawiała okoliczność, że powództwo ogniskowało się w twierdzeniu o szkodzie, jaką powód poniósł na skutek konieczności pokrycia strat A. P. w związku z przedwczesnym zakończeniem korzystania przez dzierżawcę z nieruchomości. W oparciu o powyższe Sąd drugiej instancji zakwalifikował zgłoszone żądanie powoda jako roszczenie odszkodowawczego, wywodzone z art. 471 k.c.

W związku z tym, że roszczenie powoda w tym zakresie podlegało ocenie na gruncie przepisów regulujących odpowiedzialność kontraktową dłużnika tj. art. 471 i nast. k.c. nie wystarczyło wykazanie, że rzecz wydana kupującemu była dotknięta wadami, co miałoby miejsce w przypadku domagania się ochrony opartej na rękojmi. Konieczne było wykazanie przez kupującego ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c., tj. wykazania faktu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dzierżawy przez pozwanego, poniesienia szkody przez powoda i związku przyczynowego pomiędzy tymi dwiema przesłankami.

W okolicznościach niniejszej sprawy nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanych polegało na tym, że z naruszeniem zasady lojalności, obowiązującej obie strony umowy sprzedaży, złożyli zapewnienie kupującemu, że nieruchomości będące przedmiotem transakcji nie są przedmiotem dzierżawy i w konsekwencji wydali powodowi rzecz obciążoną prawem obligacyjnym przysługującym osobie trzeciej.

Pozwani mogli skutecznie uwolnić się od odpowiedzialności poprzez udowodnienie, że nienależyte wykonanie przez nich zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosili odpowiedzialności. Ustalony w sprawie stan faktyczny oraz zebrany materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, aby pozwani wykazali wystąpienie okoliczności zwalniających ich od odpowiedzialności.

W prawie cywilnym szkoda jest podstawową przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej. Co prawda 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.

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 wyrządono.

Szkoda powoda sprowadzała się do kwot uiszczonych dzierżawcy w zamian za rezygnację z dalszego używania przedmiotowych nieruchomości. W ocenie Sądu uzasadnione było zawarcie przez powoda porozumienia z dzierżawcą, gdyż brak takiego porozumienia skutkowałby niemożnością korzystania przez właściciela z gruntu zgodnie z przeznaczeniem, a więc prowadzeniem upraw rolnych przez powoda.

Pozwani powinni zatem naprawić szkodę poniesioną przez powoda, która w niniejszym przypadku sprowadzała się do łącznej kwoty 213.333 zł, uiszczonej A. P. tytułem rekompensaty za odstąpienie od kontynuowania korzystania z gruntów na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 18 kwietnia 2008 r. oraz umożliwiające powodowi prowadzenie działalności rolniczej na zakupionych od pozwanych gruntach.

W oparciu o analizę materiału dowodowego z akt sprawy biegły z zakresu rolnictwa wyliczył prognozowany zysk możliwy do osiągnięcia przez dzierżawcę gruntu z gospodarstwa rolnego składającego się z gruntów objętych umową sprzedaży z dnia 7 grudnia 2012 r. który w poszczególnych latach wyniósłby: w 2012 r. - 112.142,03 zł; w 2013 r. - 132.346,97 zł; w 2014 r. - 115.601,78 zł; w 2015 r. - 115.601,78 zł (przy uwzględnieniu stawek za 2014 r.); w 2016 r. - 115.601,78 zł (przy uwzględnieniu stawek za 2014 r.); w 2017 r. - 115.601,78 zł (przy uwzględnieniu stawek za 2014 r.). podkreślić należy, że kwoty te są znacznie wyższe, niż te wynikające z porozumienia zawartego pomiędzy powodem a dzierżawcą.

W oparciu o te wyliczenia, zasadne, w ocenie Sądu, jest ustalenie szkody powoda w kwotach zapłaconych dzierżawcy, a tym samym zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda dochodzonej pozwem kwoty 213.333 zł.

Finalnie pozwani zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż w sprawie istniały przesłanki do przeprowadzenia dowodu z urzędu, pomimo iż obie strony były reprezentowane przez pełnomocników zawodowych i obie miały obowiązek wykazywania swych racji.

Przede wszystkim zauważyć należy, iż co do tej decyzji procesowej pozwani nie zgłosili zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c., co oznacza, że utracili uprawnienie do zgłaszania w tym zakresie zarzutów. Niezależnie od tego podkreślić należy, iż przeprowadzenie tego rodzaju dowodu wpisywało się w przyjętą ostatecznie przez Sąd odwoławczy kwalifikację prawną powództwa i było konieczne z tej przyczyny, że Sąd nie dysponuje wiadomościami specjalnymi z zakresu rolnictwa celem obliczenia dochodów możliwych do uzyskania z dzierżawionego przez A. P. gospodarstwa rolnego i w ten sposób zweryfikowania wysokości żądanych kwot z wysokością dochodu możliwego do osiągnięcia z gruntów nabytych przez powoda od pozwanych.

Wobec powyższego zaskarżony wyrok należało uznać za odpowiadający prawu, zaś apelacja jako niezasadna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

W konsekwencji w punkcie II wyroku Sąd zasądził od solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym, ustalone w oparciu o § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804)

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw ku nieobciążaniu pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz przeciwników procesowego. Przepis art. 102 k.p.c. stanowi odstępstwo od ogólnej reguły odpowiedzialności finansowej za wynik procesu, zawartej w art. 98 k.p.c. Ustanowiona w art. 102 k.p.c. zasada słuszności, jako stanowiąca odstępstwo zasady odpowiedzialności za wynik procesu, jest rozwiązaniem szczególnym, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Wymieniony przepis, choć nie konkretyzuje pojęcia przypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację sądowi orzekającemu, winien być zastosowany wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności. Pozwani natomiast wskazywali,

że nie dali powodów do wytoczenia niniejszego powództwa, co biorąc pod uwagę orzeczenie kończące nie polega na prawdzie. Wskazać także należy, że powodowie skorzystali już z dobrodziejstwa zwolnienia od kosztów sądowych w zakresie zwolnienia od opłaty sądowej od apelacji. Powód natomiast nie ze swej winy poniósł wysokie koszty procesu.

SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Agnieszka Sołyka SSA Artur Kowalewski