

UZASADNIENIE

W skierowanym do Sądu Okręgowego w Białymstoku pozwie z dnia 30 marca 2015 r. zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika D. Z. (1) wniosła o nakazanie pozwanemu D. K. (1), by wydał powódce gospodarstwo rolne położone we wsi C., w gminie S., składające się z działek oznaczonych numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), wraz z zabudowaniami, o łącznej powierzchni 13,23 ha – stanowiące jej własność; w tym samym piśmie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 50.000,00 zł, a to tytułem odszkodowania, a nadto o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądania zamieszczone w pozwie strona powodowa wskazała, iż pozwany D. K. (1) w dniu 26 lipca 2007 r. gospodarstwo rolne będące przedmiotem niniejszego postępowania wydzierżawił na okres 10 lat od małżonków T. i M. B. (1). Powódka, po uzyskaniu prawa własności powyższego gospodarstwa rolnego na podstawie zawartej w dniu 19 sierpnia 2011 r. przed L. N. w S. umowy darowizny, pismem z dnia 5 grudnia 2011 r. wypowiedziała umowę dzierżawy z dnia 26 lipca 2007 r., a następnie zainicjowała toczące się przed Sądem Rejonowym w Sokółce pod sygnaturą akt I C (...) postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego dzierżawy. Podjęte przez D. Z. (1) kroki zmierzające do odebrania przedmiotowego gospodarstwa rolnego pozwanemu skutkowały zainicjowaniem przez tego ostatniego postępowania w przedmiocie wydania nieruchomości – toczącego się przed Sądem Rejonowym w Sokółce pod sygnaturą akt I C (...).

W dalszej kolejności strona powodowa wskazała, iż w jej ocenie D. K. (1) niewłaściwie wywiązywał się z zawartej umowy dzierżawy i działał niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki – dzierżawione przez niego zabudowania ulegały degradacji, zaś łąki i pastwiska porosły młodym zagajnikiem. Wobec powyższego pismem z dnia 28 lipca 2014 r. powódka wezwała dzierżawcę do usunięcia wskazanych zaniedbań – w terminie do dnia 30 września 2014 r. Pozwany wskazanych naruszeń nie usunął, dlatego też D. Z. (1) dniu 10 listopada 2014 r. osobiście doręczyła pozwanemu pisemne wypowiedzenie umowy dzierżawy, zakreślając mu jednocześnie 14-dniowy termin na wydanie przedmiotu dzierżawy. Do chwili wniesienia pozwu D. K. (1) nie wydał powódce przedmiotu dzierżawy, ani też nie usunął wskazanych przez nią naruszeń, co, w opinii powódki, prowadzi do dalszego obniżenia wartości gospodarstwa rolnego. W ocenie strony powodowej szkoda poniesiona przez D. Z. (1) na skutek działań D. K. (1) kształtuje się na poziomie około 50.000,00 zł.

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, strona powodowa w piśmie z dnia 9 grudnia 2015 r. wskazała, iż wypowiedzenie umowy dokonane zostało w oparciu o art. 696 k.c. – w trybie natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym upomnieniu i z uwagi na naruszenie wymagań prawidłowej gospodarki i zmianę przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku uznał się niewłaściwym rzeczowo i sprawę przekazał do rozpoznania – jako właściwemu – Sądowi Rejonowemu w Sokółce.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 września 2015 r., wniesionej już do Sądu Rejonowego w Sokółce, zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika D. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska przedstawionego co do przedmiotu sporu strona pozwana wskazała, iż pod względem prawnym strony postępowania łączy tzw. umowa bezczynszowego użytkowania – zawarta dnia 26 lipca 2007 r. na czas określony (na 10 lat). Do powyższej umowy stosuje się odpowiednio – zgodnie z art. 708 k.c. – przepisy o umowie dzierżawy. Stosownie natomiast do art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. zawartą na czas określony umowę dzierżawy wypowiedzieć można jedynie z powodów w niej wskazanych, a zatem jeżeli umowa przypadków wypowiedzenia nie przewiduje – nie jest ono możliwe. Skoro zatem łącząca strony umowa bezczynszowego użytkowania nie przewidywała przyczyn jej wypowiedzenia, przeto zawarty w § 6 umowy zapis o możliwości rozwiązania umowy z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia był bezskuteczny, a możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem –

wyłączona. Nie zachodziły zatem, zdaniem pozwanego, podstawy do wydania przedmiotowego gospodarstwa rolnego D. Z. (1).

Za nieuzasadnione uznać należało również, w ocenie strony pozwanej, roszczenie powódki o odszkodowanie, albowiem strona powodowa nie wykazała zaistnienia żadnej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Strona pozwana podkreśliła przy tym, iż D. K. (1) dzierżawione gospodarstwo rolne – tak w zakresie gruntów, jak i zabudowań – użytkował prawidłowo, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz zasadami współzycia społecznego, i zachował przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.

W piśmie procesowym z dnia 29 września 2015 r. pełnomocnik pozwanego częściowo zmodyfikował argumentację przedstawioną uprzednio w odpowiedzi na pozew i wskazał, iż działki siedliskowe wraz z posadowionymi na nich zabudowaniami i infrastruktura nigdy pozwanemu nie zostały wydane, a tym samym mocodawca nie miał obowiązku dokonywać ich ulepszeń bądź remontów.

W piśmie z dnia 22 marca 2016 r. zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika D. Z. (1) oświadczyła, iż cofa powództwo o wydanie w części dotyczącej żądania wydania działki siedliskowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,49 ha, oraz posadowionych na niej zabudowań, w pozostałej natomiast części – w tym w zakresie żądanej od pozwanego tytułem odszkodowania kwoty 50.000,00 zł – podtrzymała powództwo.

Stosownym zarządzeniem Przewodniczącego I Wydziału Cywilnego Sadu Rejonowego w Sokółce, wydanym w dniu 3 sierpnia 2015 r., sprawa niniejsza została zarejestrowana pod sygnaturą I C (...). Sąd Rejonowy w Sokółce postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2015 r. zarządził połączenie niniejszej sprawy – celem łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia – ze sprawą z powództwa D. K. (1) przeciwko D. Z. (1), J. Z. i S. Ż. (1), prowadzoną pod sygnaturą akt I C (...). Powyższe postanowienie uchylone zostało, z uwagi na znacząco różny stan zaawansowania obu tych spraw, postanowieniem Sądu Rejonowego w Sokółce z dnia 22 października 2015 r.; sprawa z powództwa D. Z. (1) przeciwko D. K. (1) o wydanie nieruchomości i zapłatę została wyłączona do odrębnego rozpoznania i prowadzona była pod sygnaturą akt I C (...).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 26 lipca 2007 r. małżonkowie T. i M. B. (1), celem uzyskania świadczeń emerytalno-rentowych, zawarli z D. K. (1) pisemną umowę zatytułowaną jako umowa dzierżawy, obejmującą swą treścią oddanie należącego do nich gospodarstwa rolnego, składającego się z nieruchomości gruntowych położonych we wsi C., gmina S., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), oraz z nieruchomości gruntowej położonej w obrębie B. S., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), o łącznej powierzchni 13,23 ha, na okres 10 lat, do używania i pobierania przez pozwanego pożytków, bez obowiązku uiszczania czynszu dzierżawnego, natomiast z zobowiązaniem biorącego do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z przedmiotowym gospodarstwem.

Strony zawartej w dniu 26 lipca 2007 r. w formie pisemnej umowy, o której mowa w poprzednim akapicie, dokonały jednocześnie ustaleń ustnych, wedle których małżonkowie T. i M. B. (1) do używania i pobierania przez pozwanego pożytków – z jednoczesnym zobowiązaniem pozwanego do ponoszenia podatków i innych ciężarów publicznoprawnych – oddali jedynie położone w C., gmina S. nieruchomości rolne oznaczone jako działki o numerach: (...) i (...). Natomiast pozostałe grunty rolne objęte treścią zawartej w dniu 26 lipca 2007 r. w formie pisemnej umowy w dalszym ciągu pozostawać miały we władaniu T. i M. B. (1).

Realizując postanowienia zawartej w formie ustnej umowy, D. K. (1) objął we władanie położone we wsi C. nieruchomości rolne, oznaczone jako działki o numerach (...), i wiosną 2008 roku rozpoczął zasiewy znajdujących się tam gruntów ornych i uprawę użytków zielonych. Grunty użytkował nieprzerwanie do czasu wyzucia go z posiadania nieruchomości przez powódkę – na skutek przeprowadzonej w 30 kwietnia 2013 r. i 1 maja 2013 r. kultywacji gruntów ornych.

D. K. (1) również w składanych w latach 2008-2015 deklaracjach w przedmiocie płatności obszarowych spośród działek objętych umową z dnia 26 lipca 2007 r. rolnicze wykorzystywanie deklarował jedynie w zakresie nieruchomości położonych we wsi C., oznaczonych jako działki o numerach (...) (dowód: zaświadczenie pochodzące z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – k. 122-123).

Nieruchomość rolna o charakterze siedliska, oznaczona w operacie ewidencyjnym gruntów się C. jako działka o numerze (...), użytkowana była wyłącznie przez zamieszkujących na jej terenie – aż do chwili ich śmierci – małżonków T. i M. B. (1). Następnie we władanie objęła ją D. Z. (1). Powódka dysponuje kluczami do posadowionego na nieruchomości budynku mieszkalnego, przeprowadza niezbędne remonty i inne prace na nieruchomości, decyduje również o osobach uprawnionych do wejścia na teren posesji (w ramach takich możliwości skutecznie zakazała wstępu na nią pozwanemu).

Graniczące z tą nieruchomością działki oznaczone numerami (...), o łącznej powierzchni 0,38 ha, a także niezadrzewioną część działki oznaczonej numerem (...) małżonkowie T. i M. B. (1) początkowo, po zawarciu umowy z dnia 26 lipca 2007 r., wykorzystywali do wypasu zwierząt, a po zaprzestaniu hodowli działki oznaczone numerami (...) oddali do użytkowania i pobierania pożytków A. M.. Działka oznaczona numerem (...), już wówczas zadrzewiona na obszarze co około 0,90 ha, pozostawiona została odłogiem. Na skutek przyjętego przez właścicieli sposobu użytkowania nieruchomości obszar pokryty samosiewem olchowym w przeciągu ostatnich 10 lat wzrósł o 0,30 ha. Nieruchomości rolne oznaczone jako działki o numerach (...), o powierzchni 0,01 ha każda, z uwagi na ich niewielką powierzchnię, niekorzystne położenie (bezpośrednio przy cieku wodnym) oraz nadmierną podmokłość terenu od wielu lat nie są wykorzystywane rolniczo i obecnie porasta je około 50-letni drzewostan olchowy. Natomiast nieruchomość położona w obrębie B. S., w gminie S., oznaczona jako działka o numerze (...), jest działką położoną na torfowiskach na obszarze B. i nie podlega rolniczemu wykorzystaniu.

W oparciu o treść zawartej w formie pisemnej w dniu 26 lipca 2007 r. umowy dzierżawy oraz dokonane zgłoszenie umowy do ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Powiatu (...) – z jednoczesnym wskazaniem celu zawarcia umowy – organ rentowy (Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego) uznał małżonków T. i M. B. (1) za nieprowadzących gospodarstwa rolnego i przyznał świadczenia emerytalno-rentowe.

Wraz ze zgłoszeniem przedmiotowej umowy dzierżawy D. K. (1) ujawniony został w rejestrze wymiarowym Gminy S. jako podatnik podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego, należnych nieruchomości objętych umową z dnia 26 lipca 2007 r., i rozpoczął uiszczenie obciążeń publiczno-prawnych od całości gospodarstwa rolnego opisanego w tej umowie (dowody: kserokopia umowy dzierżawy z dnia 26 lipca 2007 r. – k. 59, zaświadczenie wstawione w dniu 8 października 2012 r. przez Burmistrza S. – k. 72; zeznania złożone przez świadków: S. Ż. (1) – k. 150, J. Ż. – k. 150v, A. M. – k. 151, J. Z. – k. 151-152, S. K. – k. 212v-213 i K. K. – k. 213-213v; zeznania przesłuchanych w charakterze stron powódki D. Z. (1) – k. 399v-400v i pozwanego D. K. (1) – k. 400v-401).

D. Z. (1) prawo własności gospodarstwa rolnego, składającego się z nieruchomości gruntowych położonych we wsi C., gmina S., oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), oraz nieruchomości gruntowej położonej w obrębie B. S., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o łącznej powierzchni 13,23 ha, nabyła na podstawie zawartej w dniu 19 sierpnia 2011 r. w Kancelarii Notarialnej L. N. w S. umowy darowizny, zapisanej w Repertorium "A" za numerem (...). Wraz z nabyciem prawa własności tych nieruchomości powódka stała się posiadaczem samoistnym objętego umową darowizny gospodarstwa rolnego i wstąpiła w stosunek prawny wynikający z umowy zawartej w dniu 26 lipca 2007 r. – w miejsce T. B. i M. B. (1) (dowód: kserokopia umowy darowizny – k. 54 -58).

W dniu 20 lutego 2012 r. D. Z. (1) wystąpiła do Burmistrza S. z wnioskiem o zezwolenie na wycięcie drzew, przy czym z załączonego do wniosku szkicu wynikało, iż wycinka miała być prowadzona na działce położonej w C., oznaczonej numerem (...). W wyniku decyzji Burmistrza S. z dnia 9 marca 2012 r. o znaku OS.613.81.2012 powódka uzyskała – w wyniku omyłki – zezwolenie na wycięcie sześciu drzew gatunku olcha o obwodzie od 80 do 90 cm, posadowionych na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...), a nie (...). Faktycznie jednak wycinki dokonała na działce oznaczonej

numerem (...) (dowody: kserokopia decyzji wydanej w dniu 9 marca 2012 r. przez Burmistrza S., o znaku (...) – k. 70; kserokopia decyzji wydanej w dniu 11 grudnia 2015 r. przez Burmistrza S., o znaku (...) – k. 229). Następnie – wnioskiem z dnia 10 listopada 2014 r. – powódka wystąpiła o zezwolenie na wycinkę drzew położonych w C., posadowionych na działkach oznaczonych numerami (...). Decyzją Burmistrza Gminy S. o znaku (...) zezwolono powódce na wycięcie posadowionych na działkach o numerach (...) sześciu drzew gatunku wierzba biała o obwodzie od 160 do 220 cm, jednego jesionu wyniosłego o obwodzie 165 cm oraz jednego klonu zwyczajnego o obwodzie 140 cm (dowód: kserokopia decyzji Burmistrza Gminy S. o znaku (...) – k. 69).

Po uzyskaniu prawa własności przedmiotowego gospodarstwa rolnego (...) podjęła działania zmierzające do rozwiązania stosunku prawnego, wynikłego z umowy z dnia 26 lipca 2007 r. W złożonym pisemnym wypowiedzeniu tej umowy, datowanym na dzień 5 grudnia 2011 r., oświadczyła D. K. (1), iż zawarła pomiędzy nim a małżonkami T. i M. B. (1) umowę dzierżawy z dnia 26 lipca 2007 r. wypowiada z dniem 12 grudnia 2012 r. – na podstawie stypulacji z § 6 tej umowy. Pozwany złożone mu oświadczenie uznał jednak za bezskuteczne i posiadanych nieruchomości, mimo wpływu wskazanego przez powódkę terminu rozwiązania umowy, nie opuścił.

W dniu 22 grudnia 2012 r. D. Z. (1) zawarła umowę dzierżawy przedmiotowego gospodarstwa rolnego, obejmującą swą treścią wszystkie nieruchomości wchodzące w skład tegoż gospodarstwa, ze S. Ż. (1). Celem wyzucia D. K. (1) z posiadania położonych we wsi C. działek, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...) i (...), znajdujące się na nich zasiewy w dniach: 30 kwietnia 2013 r. i 1 maja 2013 r. zostały poddane kultywacji przez męża powódki J. Z..

Jednocześnie D. Z. (1) zainicjowała przed Sądem Rejonowym w Sokółce postępowanie sądowe, które toczyło się pod sygnaturą akt I C (...) – w przedmiocie ustalenia skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy z 27 lipca 2007 r. oraz ustalenia, iż stosunek dzierżawy od dnia 13 grudnia 2012 r. stron postępowania nie łączy (zob. akta sprawy z powództwa D. Z. (1) przeciwko D. K. (1) o ustalenie oraz z powództwa D. K. (1) przeciwko D. Z. (1) o ustalenie – o sygnaturze I C (...)). Natomiast D. K. (1) wystąpił do Sądu Rejonowego w Sokółce z żądaniem skierowanym przeciwko D. Z. (1) ustalenia bezskuteczności złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu oraz istnienia między stronami umowy dzierżawy. Postępowanie zainicjowane przez D. K. (1), wobec wystąpienia negatywnej przesłanki procesowej z art.199 § 1 pkt 2 k.p.c., postanowieniem z dnia 14 listopada 2013 r., Sąd Rejonowy w Sokółce umorzył (zob. postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy w Sokółce w dniu 14 listopada 2013 r. – w sprawie z powództwa D. Z. (1) przeciwko D. K. (1) o ustalenie oraz z powództwa D. K. (1) przeciwko D. Z. (1) o ustalenie; sygnatura akt I C (...)). Natomiast powództwo D. Z. (1) Sąd Rejonowy w Sokółce wyrokiem wydanym w tej sprawie w dniu 20 grudnia 2013 r. oddalił w całości, wskazując w uzasadnieniu rozstrzygnięcia z jednej strony na brak interesu prawnego powódki w żądaniu ustalenia nieistnienia umowy dzierżawy, z drugiej zaś – na bezskuteczność złożonego przez nią oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (zob. wyrok wydany przez Sąd Rejonowy w Sokółce w dniu 20 grudnia 2013 r. – w sprawie z powództwa D. Z. (1) przeciwko D. K. (1) o ustalenie; sygnatura akt I C (...)).

W związku z naruszonym przez powódkę posiadaniem części nieruchomości będących przedmiotem umowy z dnia 26 lipca 2007 r. D. K. (1) wniósł do Sądu Rejonowego w Sokółce pozew, skierowany przeciwko S. Ż. (1) – z żądaniem przywrócenia mu posiadania poprzez nakazanie pozwanemu wydania powodowi nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), położonych na terenie wsi C. i B. S., gmina S., a także zakazanie dalszych naruszeń.

W toku postępowania sądowego zainicjowanego powyższym powództwem, prowadzonego pod sygnaturą akt I C (...), na rozprawie wyznaczonej na dzień 30 lipca 2013 r. profesjonalny pełnomocnik D. K. (1) żądanie przywrócenia posiadania sprecyzował i wskazał, że powództwo dotyczy jedynie nieruchomości o numerach (...) i (...). Wobec braku jednoczesnego cofnięcia powództwa w zakresie żądania przywrócenia posiadania poprzez nakazanie pozwanemu wydania powodowi nieruchomości położonych na terenie wsi C. i B. S., gmina S., oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), oświadczenie to nie mogło wywołać skutków procesowych określonych w art. 355 § 1 k.p.c. (k. 72 akt sprawy o sygnaturze I C (...)).

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 r., wydanym w sprawie z powództwa D. K. (1) przeciwko S. Ż. (1) i przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej D. Z. (1) o przywrócenie posiadania, prowadzonej pod sygnaturą akt I C (...), wobec ustalenia, iż J. Z. naruszył posiadanie D. K. (1) w zakresie działek położonych we wsi C., oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...) i (...), Sąd Rejonowy w Sokółce nakazał S. Ż. (1) w trybie ochrony posesoryjnej, aby przywrócił D. K. (1) posiadanie tychże nieruchomości rolnych przez ich wydanie, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Na skutek wytoczonych przez D. K. (1) powództw o odszkodowanie za szkodę w mieniu, wyrządzoną w związku z pozbawieniem go posiadania położonych na terenie wsi C. nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), Sąd Rejonowy w Sokółce wyrokiem z dnia 1 czerwca 2016 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I (...) – częściowo uwzględniając powództwo skierowane przeciwko D. Z. (1) i W. Z., zasądził od nich solidarnie na rzecz D. K. (1) kwotę 15.329,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi w stosunku rocznym w wysokości 8% od 8 kwietnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., w wysokości 7% odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym od 1 stycznia 2016 r. do 23 maja 2016 roku i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 24 maja 2016 r. do dnia zapłaty, natomiast powództwo skierowane przeciwko S. Ż. (2) oddalił w całości (zob. prawomocny wyrok wydany przez Sąd Rejonowy w Sokółce w dniu 1 czerwca 2016 r. – w sprawie z powództwa D. K. (1) przeciwko D. Z. (1), J. Z. i S. Ż. (1) o zapłatę; sygnatura akt I C (...)).

D. Z. (1) pismem datowanym na dzień 28 lipca 2014 r., doręczonym D. K. (1) w dniu 31 lipca 2014 r., wezwała pozwanego do usunięcia stwierdzonych przez nią zaniedbań w gospodarstwie rolnym – poprzez naprawę rynien w budynku mieszkalnym, naprawę części dachu na budynkach gospodarczych, naprawę ogrodzenia działki siedliskowej, zabezpieczenie przed zawaleniem drewnianego spichlerza, uprzątnięcie kretowisk na działce siedliskowej, wywóz i oczyszczenie szamba, zakup i zabezpieczenie opału na zimę, dokonanie przeglądu kominiarskiego kuchni i pieca, zabezpieczenie budynku mieszkalnego na zimę, a także usunięcie samosiejek z wydzierżawionych gruntów, w tym w szczególności działki oznaczonej numerem (...), w terminie do dnia 30 września 2014 r., pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Powódka wskazała przy tym, iż wedle jej wiedzy wydzierżawiający nie korzysta z przeważającej części nieruchomości objętych umową, nie dokonuje bieżących napraw budynków, nie uprawia około 80 % dzierżawionych gruntów, co prowadzi do ciągłej degradacji i obniżania wartości przedmiotu dzierżawy (dowód: odpis pisma wraz z potwierdzeniem jego odbioru przez pozwanego – k. 61-63). W odpowiedzi na powyższe pismo zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika D. K. (1), w piśmie z dnia 29 września 2014 r. oświadczył, iż wydzierżawiający z obowiązku wydania przedmiotu umowy wywiązali się jedynie w stosunku do działek oznaczonych numerami: (...) i (...), a tym samym nie odpowiada on za stan pozostałych nieruchomości, w tym działki siedliskowa wraz z zabudowaniami i infrastrukturą oraz działki oznaczonej numerem (...) (dowód: odpis tego pisma – k. 64). Wobec powyższego D. Z. (1) w dniu 11 listopada 2014 r. doręczyła D. K. (1) pisemne oświadczenie w przedmiocie rozwiązania umowy bezczynszowego użytkowania i żądania natychmiastowego zwrotu przedmiotu umowy – wobec użytkownika przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, co grozi dalszą degradacją gruntów i zawaleniem się budynków (dowody: wypowiedzenie – k. 65; oświadczenie – k. 66).

Zaprezentowany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o następujące dowody: kserokopię umowy dzierżawy, zawartej w dniu 26 lipca 2007 r. pomiędzy T. B. i M. B. (1) z jednej strony i D. K. (1) z drugiej (k. 59), zaświadczenie wystawione w dniu 8 października 2012 r. przez Burmistrza S. (k. 72), kserokopię wypisu z aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 19 sierpnia 2011 r. w Kancelarii Notarialnej L. N. w S., za numerem Repertorium "A" (...) (k. 54-58), zaświadczenie wystawione w dniu 5 listopada 2015 r. przez Zastępcę Dyrektora (...) Oddziału (...) Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (k. 122-123), kserokopie pism i decyzji wydanych w przedmiocie zezwolenia na wycięcie drzew (k. 69, 70, 229-231), kserokopię wypowiedzenia umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej (k. 60), odpis pisma D. Z. (1) z dnia 28 lipca 2014 r., skierowanego do D. K. (1) (k. 61), dowód odbioru przez pozwanego tego pisma (k. 62-63), opinię biegłego sądowego z zakresu rolnictwa K. H. z dnia 12 października 2016 r. (k. 249-261) wraz z opinią uzupełniającą wygłoszoną na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r. (k. 305v-306), opinię biegłego sądowego z zakresu leśnictwa T. O. z dnia 22 grudnia 2016 r. (k. 322-323) wraz z opinią uzupełniającą wygłoszoną na rozprawie w dniu 22 marca 2017 r. (k.376v-377), zeznania złożone przez świadków S. Ż. (1) (k. 150), J. Ż. (k. 150v), A.

M. (k. 151), J. Z. (k. 151-152), S. K. (k. 212v-213 i, K. K. (k. 213 - 213v), jak też zeznania przesłuchanych w charakterze stron powódki D. Z. (1) (k. 399v – 400v) i D. K. (1) (k. 400v - 401), a nadto z oznaczonych już wyżej akt spraw, zawisłych w przeszłości przed Sądem Rejonowym w Sokółce – o sygnaturach: I C (...), I C (...) i I C (...) (z orzeczeń w tych sprawach przez Sąd Rejonowy w Sokółce wydanych).

Sąd zważył, co następuje:

Prawo własności jest najszerszym i najpełniejszym prawem podmiotowym ze wszystkich praw rzeczowych. Jest przy tym skuteczne erga omnes (przeciwko wszystkim), co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności, a w razie wkroczenia przez nieuprawnionego w sferę cudzej własności właścicielowi służą roszczenia określone w ustawie.

Roszczenie strony powodowej w przedmiocie wydania spornych nieruchomości należało rozpatrywać w kontekście regulacji z art. 222 § 1 k.c. Stosownie do powyższego przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Treścią roszczenia windykacyjnego jest zatem żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Stąd też roszczenie windykacyjne określane jest czasami jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciwko „posiadającemu niewłaścicielowi”; owo określenie oddaje znakomicie istotę tego roszczenia i wskazuje, że – w zasadzie – legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., II CSK 174/10, LEX nr 621141). Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego są zatem: po pierwsze status właściciela, po drugie fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, a po trzecie wreszcie: fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona. Zgodnie z ogólną regułą ciężaru dowodu, zawartą w art. 6 k.c., okoliczności, iż osobie windykującej przysługuje prawo własności, jak również ustalenia co do władania nieruchomością rzeczą bez podstawy prawnej przez pozwanego muszą być wykazane przez stronę powodową (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, LEX nr 9086).

W niniejszej sprawie poza wątpliwością pozostawała kwestia po stronie D. Z. (2) istnienia legitymacji czynnej do wystąpienia z żądaniem wydania nieruchomości rolnych. Prawo własności gospodarstwa rolnego objętego niniejszym postępowaniem, składającego się z działek położonych we wsi C., oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), oraz z działki położonej w obrębie B. S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o łącznej powierzchni 13,23 ha, powódka nabyła na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy darowizny – w dniu 19 sierpnia 2011 r., z T. B. i M. B. (1), w Kancelarii Notarialnej L. N. w S., zapisanej za numerem Repertorium "A" (...).

Bezsporne pomiędzy stronami pozostawało również, iż objęte przedmiotem niniejszego postępowania nieruchomości gruntowe oznaczone numerami: (...) i (...) znajdują się obecnie w faktycznym władaniu D. K. (1). Posiadanie tychże nieruchomości przywrócone zostało pozwanemu – w trybie ochrony posesoryjnej – wyrokiem Sądu Rejonowego w Sokółce z dnia 13 listopada 2013 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C (...) i – co nie było kwestionowane przez żadną ze stron postępowania – trwa do chwili obecnej. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie potwierdziło natomiast, by D. K. (1) władał pozostałymi nieruchomościami objętymi żądaniem pozwu.

Dochodząc do powyższego przekonania Sąd w pierwszej kolejności zwrócił uwagę na pozorną zawartą w dniu 26 lipca 2007 r., zatytułowaną jako umowa dzierżawy, pisemnej umowy tzw. beczynszowego użytkownika nieruchomości.

Pozorność stanowi wadę oświadczenia woli polegającą na niezgodności między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz, przy czym strony zgodne są co do tego, aby wspomniane oświadczenie nie wywołało skutków prawnych odzwierciedlonych w złożonych dla pozorów oświadczeniach woli lub wywołało inne skutki prawne niż wynikające z treści czynności.

Aby przyjąć, iż dana czynność prawna dotknięta jest pozornością nieodzownym jest wykazanie, że zachodziła niezgodność pomiędzy tym co strony zadeklarowały na zewnątrz, a tym co w rzeczywistości poprzez zawarcie czynności prawnej zamierzały uzyskać.

Zgodnie z art. 83 §1 k.c. oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów jest bezwzględnie nieważne. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Czynność prawna wyrażająca oświadczenie woli pozorne, nie ukrywająca innej czynności prawnej, nie wywołuje między stronami skutków prawnych, jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1986 r., I Cr 45/86, LEX nr 8766; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 marca 2006 r., II CK 428/05, LEX nr 190752).

Z zeznań przesłuchanego w charakterze strony D. K. (1) (k. 400-400v) wynikało, iż ani zawierający w dniu 26 lipca 2007 r. w formie pisemnej umowę małżonkowie T. i M. B. (1), ani sam pozwany nie mieli rzeczywistego zamiaru wywołania zwykłych skutków prawnych związanych z umową dzierżawy – czy też nawet z umową bezczynszowego użytkowania, a w szczególności związanych z przekazaniem pozwanemu objętego umową gospodarstwa rolnego do używania i pobierania pożytków, lecz zmierzali wyłącznie do przekonania osób trzecich (organów i pracowników Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego) o zaprzestaniu prowadzenia przez właścicieli nieruchomości działalności rolniczej i związanego z tym zaistnienia podstaw do przyznania na ich rzecz świadczeń emerytalno-rentowych w pełnej wysokości. Co prawda D. K. (1) w okresie zbieżnym z chwilą zawierania powyższej umowy objął we władanie zależne położone w C. nieruchomości gruntowe, oznaczone numerami geodezyjnymi (...), jednakże nie w oparciu o postanowienia umowy zawartej w formie pisemnej, dostosowanej do celów emerytalno-rentowych, lecz na podstawie zawartego z właścicielami nieruchomości odrębnego porozumienia ustnego. Nigdy natomiast nie stał się posiadaczem nieruchomości położonych we wsi C., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), oraz położonej we wsi B. S. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...).

Dostrzec przy tym należy, iż zarówno treść umowy pisemnej, jak i działania podjęte przez strony umowy już po jej podpisaniu, odpowiadały ówczesnym warunkom uzyskania przez rolnika świadczeń emerytalno-rentowych w pełnej wysokości. Stosownie do treści art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 28 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 277 z późn. zm.) – w brzmieniu obowiązującym w dniu 26 lipca 2007 r. – w przypadku prowadzenia działalności rolniczej przez emeryta lub rencistę wypłata emerytury lub renty rolniczej z ubezpieczenia społecznego rolników ulegała częściowemu zawieszeniu. Jednocześnie zgodnie z art. 28 ust. 4 pkt 1 tej ustawy za zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej uznawano sytuację, w której ani uprawniony do świadczeń emerytalno-rentowych, ani jego małżonek nie byli właścicielami lub współwłaścicielami, ani też posiadaczami gospodarstwa rolnego – z wyłączeniem m.in. gruntów wydzierżawionych osobie niebędącej małżonkiem emeryta lub rencisty, jego zstępny lub pasierbem, osobą pozostającą z emerytem lub rencistą we wspólnym gospodarstwie domowym, lub małżonkiem tych osób, na podstawie umowy pisemnej zawartej co najmniej na 10 lat i zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków. Małżonkowie T. i M. B. (1) umowę zatytułowali jako umowa dzierżawy, zawarli ją w formie pisemnej, na czas określony wynoszący dokładnie 10 lat, a następnie fakt jej zawarcia zgłosili w Starostwie Powiatowym w S., wskazując jako cel umowy uzyskanie świadczeń emerytalnych.

Z twierdzeniami D. K. (1) ściśle korespondowały zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków, tj. S. Ż. (1) (k. 150), J. Ż. (k. 150v), A. M. (k. 151), J. Z. (k. 151-152), S. K. (k. 212v-213) i K. K. (k. 213 – 213v) oraz samej D. Z. (1) (k. 399v-400v). Wszystkie te osoby zgodnie wskazały, iż pozwany spośród nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem użytkował jedynie działki oznaczone numerami (...). Nieruchomością siedliskową oraz przyległymi do niej działkami oznaczonymi numerami (...) za swojego życia, również po darowaniu gospodarstwa rolnego powódce, władali niepodzielnie małżonkowie T. i M. B. (1). Zamieszkiwali oni w domu posadowionym na działce oznaczonej numerem (...), użytkowali znajdujące się tam zabudowania gospodarcze i infrastrukturę. O ich władaniu działkami oznaczonymi numerami (...), o łącznej powierzchni 0,38 ha, jednoznacznie świadczyło zawarcie przez nich ustnej umowy oddającej powyższe nieruchomości – już po dniu 26 lipca 2007 r., bez konsultacji z pozwanym – do użytkowania i pobierania pożytków A. M., wykonywanej również po śmierci małżonków. Z chwilą

śmierci pierwotnych właścicieli w posiadanie przedmiotowych gruntów weszła D. Z. (2). To powódka dysponuje obecnie kluczami do budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości oznaczonej numerem (...), korzysta z nieruchomości w okresie swojej bytności w C., decyduje o osobach uprawnionych do wstępu na teren nieruchomości, czy dokonuje prac i remontów na jej terenie. To na polecenie D. Z. (1) nie udostępnia A. M. kluczy do domu mieszkalnego i nie pozwala mu wchodzić na teren posesji. Co istotne, sama D. Z. (1) w swoich twierdzeniach wskazała, iż jej poprzednicy prawni bezpośrednio przez zawarcie umowy darowizny opisali jej ustnie oraz częściowo okazali na gruncie nieruchomości znajdujące się w ich posiadaniu oraz nieruchomości wydzierżawione pozwanemu. Gdyby natomiast pisemna umowa datowana na dzień 26 lipca 2007 r. rzeczywiście została zawarta z zamiarem wywołania skutków prawnych, oczywistym jest, iż T. B. w rozmowie z powódką nie miałby podstaw do rozróżniania nieruchomości będących w posiadaniu jego i jego żony od nieruchomości wydzierżawionych pozwanemu.

Konkluzji o zawarciu skutecznej umowy beczynszowego użytkowania całości gospodarstwa rolnego nie sposób, wbrew wnioskowi strony powodowej, wyciągać z treści żądania D. K. (2) inicjującego postępowanie w przedmiocie przywrócenia utraconego posiadania, prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sokółce pod sygnaturą akt I C (...), bądź z wydanego w tej sprawie orzeczenia. W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, iż mimo treści formalnego żądania przywrócenia posiadania wszystkich nieruchomości objętych pisemną „umową dzierżawy” z dnia 26 lipca 2007 r. sam D. K. (2) w swoich twierdzeniach powoływał się jedynie na naruszenie posiadania w zakresie nieruchomości gruntowych położonych we wsi C., oznaczonych numerami (...) i (...). Również profesjonalny pełnomocnik powoda na rozprawie wyznaczonej na dzień 30 lipca 2013 r. żądanie pozwu sprecyzował w ten sposób, iż oświadczył, że powództwo dotyczy jedynie nieruchomości o numerach (...) i (...). Z uwagi jednak na fakt, iż strona powodowa powództwa w pozostałym zakresie nie cofnęła, Sąd – nie mogąc zastępować strony w precyzowaniu roszczenia – żądanie przywrócenia posiadania nieruchomości położonych na terenie wsi C. i B. S. oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), jako nieudowodnione oddalił. Po wtóre, za Sądem orzekającym w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I C 229/13, zwrócić należy uwagę, iż uregulowane w art. 344 § 1 k.c. roszczenie posesoryjne o przywrócenie stanu poprzedniego stanu posiadania i o zaniechanie naruszeń nie jest zależne od zgodności posiadania ze stanem prawnym, a badanie Sądu obejmuje jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając przy tym samego prawa ani dobrej wiary pozwanego (art. 478 k.p.c.). Ustawodawca dopuszcza badanie prawa w procesie posesoryjnym jedynie wyjątkowo, zezwalając na korzystanie przez pozwanego z zarzutu, iż „prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem” (art. 344 § 1 zdanie 2 in fine k.c.). Pozwany w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I C (...) takiego orzeczenia nie przedstawił, dlatego też podjęta wówczas przez niego próba przeniesienia sporu z obszarów faktycznego posiadania na obszar prawa nie mogła wywrzeć jakiegokolwiek skutku.

O władaniu przez D. Z. (1) położonymi w C. nieruchomościami, oznaczonymi numerami (...), (...) i (...) świadczyły również złożone przez nią – w dniach 20 lutego 2012 r. i 10 listopada 2014 r. – wnioski o zezwolenie na wycinkę drzew posadowionych na nieruchomościach oznaczonych numerami (...), (...) i (...) oraz faktyczne wykonanie powyższych prac na tychże nieruchomościach. Powódka nie konsultowała z D. K. (1) zamiaru dokonania wycinki, a w szczególności nie uzyskiwała jego zgody na takie działania (o czym jednoznacznie świadczyło złożone przez tego ostatniego zawiadomienie o nielegalnej wycince drzew – k. 230). Zwrócić przy tym też należy uwagę, iż powódka z wnioskiem o zezwolenie na wycinkę drzew posadowionych na działce oznaczonej numerem (...) wystąpiła jeszcze przed upływem wskazanego przez nią w oświadczeniu o wypowiedzeniu z dnia 5 grudnia 2011 r. terminu zakończenia umowy. Powyższe przemawia za uznaniem, iż już wówczas była przekonana, iż to ona – mimo pisemnej umowy dzierżawy z dnia 26 lipca 2007 r. – jest wyłącznie uprawniona do władania powyższymi gruntami.

Na marginesie zauważyć też należy, iż również przeprowadzone dowody z opinii sporządzonych: przez biegłego sądowego z zakresu rolnictwa K. H. z dnia 12 października 2016 r. (k. 249-261), wraz z opinią uzupełniającą wygłoszoną na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r. (k. 305v – 306), oraz przez biegłego sądowego z zakresu leśnictwa T. O. z dnia 22 grudnia 2016 r. (k. 322 – 323), wraz z ustną opinią uzupełniającą wygłoszoną na rozprawie w dniu 22 marca 2017 r. (k. 376v – 377), nie wskazywały – nawet w sposób pośredni – na następującą w zbieżności czasowej z zawarciem umowy z dnia 26 lipca 2007 r. zmianę w osobie posiadacza nieruchomości położonych we wsi C.,

oznaczonych numerami (...), (...), (...), (...), (...) i (...), oraz położonej we wsi B. S. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), w tym w szczególności na istotną modyfikację sposobu użytkowania gruntów. Tym samym, wobec ustalenia, iż położone we wsi C. nieruchomości rolne oznaczone numerami (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), oraz położona w B. S. nieruchomość oznaczona nr geodezyjnym (...) pozostają w wyłącznym władaniu D. Z. (1), i stwierdzając brak po stronie D. K. (1) legitymacji biernej, powództwo w tym zakresie należało oddalić.

Dokonane przez pełnomocnika powódki pismem z dnia 22 marca 2016 r. – już po rozpoczęciu rozprawy – oświadczenie o cofnięciu pozwu w zakresie żądania wydania nieruchomości położonej na terenie wsi C., gmina S., oznaczonej numerami ewidencyjnym (...), bez jednoczesnego zrzeczenia się roszczenia, nie mogło zostać uznane za skuteczne.

Wedle art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – do wydania wyroku.

W okolicznościach niniejszej sprawy jest oczywiste, że strona powodowa nie połączyła z częściowym cofnięciem pozwu zrzeczenia się w tym zakresie roszczenia, natomiast zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika D. K. (1) nie złożył oświadczenia w przedmiocie wyrażenia zgody na cofnięcie pozwu w powyższym zakresie.

Dalszej analizy wymagało natomiast rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania nakazania D. K. (1), by wydał D. Z. (1) nieruchomości rolne położone we wsi C. w gminie S., oznaczone numerami geodezyjnymi (...).

Stosownie do art. 222 § 1 in fine k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”. Uprawnienie to może wynikać zarówno ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali), ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie), jak też ze stosunku prawnorodzinnego (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka), czy też z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania.

W niniejszym postępowaniu zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika D. K. (1) przy podjęciu obrony przed żądaniami pozwu wskazywał na przysługujące mu uprawnienie do władania rzeczą wynikłe z zawartego w dniu 26 lipca 2007 r. porozumienia w przedmiocie beczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych z ich ówczesnymi właścicielami (T. i M. B. (1)), skuteczne względem powódki jako aktualnego właściciela. Natomiast strona powodowa zaprzeczała dalszemu trwaniu stosunku umownego – wobec złożonego pozwanemu w dniu 11 listopada 2014 r. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

Zważywszy jednak na fakt, iż zawierający w dniu 26 lipca 2007 r. w formie pisemnej umowę, zatytułowaną jako umowa dzierżawy, nie mieli zamiaru rzeczywistego przekazania pozwanemu należącego do poprzedników prawnych powódki gospodarstwa rolnego do używania i pobierania pożytków na warunkach określonych w owej umowie i wywołania zwykłych skutków prawnych związanych z czynnością prawną, lecz wyłącznie zmierzali do przekonania osób trzecich (organów i pracowników Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego) o zaprzestaniu prowadzenia przez właścicieli nieruchomości działalności rolniczej i związanego z tym zaistnienia podstaw do przyznania na ich rzecz świadczeń emerytalno-rentowych w pełnej wysokości – umowę tę uznać należało za pozorną. Za tą czynnością nie kryła się przy tym żadna inna czynność prawna, stanowiąca podstawę do przeniesienia posiadania gospodarstwa rolnego, a tym samym, stosownie do art. 83 § 1 k.c., jako czynność prawna nieważna nie mogła stanowić podstawy do uzyskania przez D. K. (1) skutecznego wobec właściciela uprawnienia do władania przedmiotowymi nieruchomościami rolnymi.

Upewnienie takie wynikało natomiast z zawartej między D. K. (1) a poprzednikami prawnymi powódki ustnego porozumienia, uprawniającego pozwanego do używania i pobierania pożytków z nieruchomości rolnych położonych w C., gmina S., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) – z jednoczesnym zobowiązaniem do ponoszenia podatków i innych ciężarów publicznoprawnych.

Na fakt zawarcia umowy wskazywały zarówno zeznania przesłuchanego w charakterze strony D. K. (1), zeznania świadka A. M., jak i zeznania samej D. Z. (1).

Pozwany w swojej relacji wprost podał, iż położone we wsi C. nieruchomości rolne oznaczone numerami (...) i (...) objął w posiadanie nie na podstawie umowy pisemnej, lecz zawartego z ówczesnymi właścicielami nieruchomości ustnego porozumienia i to na jego podstawie wiosną 2008 roku przystąpił do dokonywania zasiewów na przedmiotowych gruntach. Z powyższym twierdzeniem pozwanego korelowały zeznania świadka A. M., w przekonaniu którego pozwany był zobowiązany do pomocy T. i M. B. (1) w pracach w gospodarstwie rolnym właśnie ze względu na zawartą umowę przekazującą pozwanemu nieruchomości do używania i pobierania pożytków. Natomiast z twierdzeń powódki wynikało, iż przed darowaniem jej gospodarstwa rolnego jej poprzednicy prawni na gruncie okazali jej nieruchomości pozwanemu „wydzierżawione” oraz wskazali nieruchomości znajdujące się w ich władaniu. Wszystko to prowadzi, w ocenie Sądu, do przekonania, iż ustna umowa w przedmiocie przekazania nieruchomości rolnych do używania i pobierania pożytków przez D. K. (1), mimo braku potwierdzenia na piśmie bądź świadków jej zawarcia, faktycznie istniała. Przedmiotowa umowa, przekazująca położone w C. nieruchomości rolne oznaczone numerami 25 i 72/1 do używania i pobierania pożytków, bez obowiązku uiszczania czynszu, z zobowiązaniem do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem gruntu, pod względem prawnym stanowiła opisaną w art. 708 k.c. tzw. umowę beczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych. Do umowy tej, zgodnie z odesłaniem zawartym w art. 708 k.c., stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące umowy dzierżawy.

Kodeks cywilny nie ustanawia dla umowy dzierżawy, a zatem również dla umowy beczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych, wymogu dochowania szczególnej formy. Tym samym zawarcie umowy w formie ustnej było wystarczające dla jej skuteczności. Z uwagi jednak na odpowiednie zastosowanie art. 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i art. 708 k.c. umowa beczynszowego użytkowania nieruchomości zawarta na czas oznaczony dłuższy niż rok powinna zostać zawarta na piśmie. W razie niedochowania tego wymogu umowa traktowana jest jako zawarta na czas nieoznaczony. Kwestię wypowiedzenia umowy beczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych reguluje – przy braku odmiennej umowy – art. 704 k.c. w zw. z art. 708 k.c., zgodnie z którym wypowiedzenie umowy może nastąpić w dowolnej formie na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego. Zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika D. Z. (1) nie wskazywała, by umowę zawartą w formie ustnej wypowiedziała; również zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie przemawiał za uznaniem, iż do złożenia takiego oświadczenia woli doszło. Podkreślić przy tym należy, iż obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Tym samym, ustną umowę przekazującą D. K. (1) do używania i pobierania pożytków położone we wsi C. nieruchomości rolne oznaczone nr geodezyjnymi (...) i (...) uznać należało za obowiązującą i skuteczną wobec właściciela nieruchomości.

Sąd zważył ponadto, iż nawet przy uznaniu ważności zawartej w dniu 26 lipca 2007 r. pisemnej umowy beczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych, zatytułowanej jako umowa dzierżawy, w zakresie oddania pozwanemu nieruchomości rolnych położonych we wsi C. w gminie S., oznaczonych numerami (...) i (...), do używania i pobierania pożytków, złożonego przez powódkę w dniu 11 listopada 2014 r. wypowiedzenia umowy nie sposób uznać za skuteczne. Co do zasady, stosownie do art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i art. 708 k.c., tzw. umowa beczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych zawarta na czas oznaczony może być wypowiedziana wyłącznie w wypadkach w umowie określonych, a w braku stosownej klauzuli – a contrario – wypowiedzenie stosunku nie jest dopuszczalne.

Powyższa stabilizacja nie ma jednak charakteru absolutnego, albowiem same przepisy prawa przewidują w określonych sytuacjach możliwość wcześniejszego zakończenia zawartego na czas oznaczony stosunku prawnego.

Stosownie do art. 667 § 2 w zw. z art. 694 k.c. i art. 708 k.c. jeżeli biorący nieruchomość rolną w beczynszowe użytkowanie używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, podmiot oddający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia. Upomnienie ma przy tym dawać użytkującemu szansę na przywrócenie stanu zgodnego z prawem (por. komentarz do art. 667 k.c. w: Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. dr hab. Konrada Osajdy, 2017, Legalis).

Żadna jednak z przesłanek określonych w powyższych przepisach nie zaistniała w okolicznościach niniejszej sprawy.

Celem ustalenia, czy biorący nieruchomości rolną do użytkowania i pobierania pożytków D. K. (1) używał rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy lub rzecz zaniedbywał (zaniedbał) do tego stopnia, że została ona narażona na uszkodzenie, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa K. H..

Stosownie do sporządzonej przez tegoż biegłego sądowego opinii z dnia 12 października 2016 r. (k. 249-261), wraz z ustną opinią uzupełniającą z dnia 30 listopada 2016 r. (k. 305v-306), wykorzystanie przez pozwanego nieruchomości rolnych położonych w C., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), było prawidłowe. D. K. (1) grunty te częściowo użytkował jako grunty rolne, w pozostałym zaś zakresie jako użytki zielone. Jedynie na obszarze przyległym do ciekłu wodnego, cechującym się zbyt dużą wilgotnością terenu dla użytkowania rolniczego, grunty są porośnięte drzewami. Pozwany nie zaniedbywał czynności związanych z gospodarowaniem przekazanymi mu gruntami w sposób mogący doprowadzić do pogorszenia ich stanu i powstania szkody. Odnotowany przez biegłego sądowego podczas oględzin stan upraw został oceniony jako dobry, powierzchnia gruntu była wyrównana, a wschody równomierne.

W powyższej opinii – w ocenie Sadu – biegły w sposób fachowy, profesjonalny, rzetelny i przekonujący zaprezentował ustalenia niezbędne do orzekania o przedmiocie niniejszego postępowania; prezentowane przez niego sposoby dojścia do zamieszczonych w opinii ustaleń i wniosków nie budzą żadnych zastrzeżeń Sądu co do zgodności tych procesów z zasadnymi logiki (logicznego rozumowania), źródeł poznania i doświadczenia życiowego, jak również pod względem fachowości i rzetelności.

Tym samym powyższą opinię Sąd uznał za w pełni wiarygodną i przydatną do rozstrzygnięcia o przedmiocie procesu.

Po wtóre, nie sposób, w ocenie Sądu, uznać było złożonego przez powódkę D. Z. (1) w dniu 28 lipca 2014 r. wezwania do usunięcia naruszeń za spełniającego wymania art. 667 § 2 k.c.

Żądania zawarte przez właścicielkę nieruchomości w pisemnym upomnieniu z dnia 28 lipca 2014 r. nie zmierzały do przywrócenia stanu zgodnego z prawem; wyliczone wyłącznie dla celów złożenia wypowiedzenia umowy wykraczały poza zakres łączącego strony stosunku prawnego. Jak wynika z treści pisma przedstawionego przez stronę powodową D. Z. (1) domagała się m. in usunięcia całego drzewostanu znajdującego się na nieruchomościach rolnych wchodzących w skład przekazanego jej umową darowizny gospodarstwa rolnego, w tym więc ponad 50-letniego, zwartego zadrzewienia istniejącego na nieruchomościach gruntowych oznaczonych numerami (...), (...) i (...) oraz drzewostanu nieruchomości znajdującej się na obszarze B., pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Takie żądanie nie tylko nie posiadało żadnych podstaw w świetle zakresu posiadania pozwanego, wynikłego z zawartej z pomiędzy nim a T. i M. B. (2) umowy bezczynszowego użytkowania, lecz dodatkowo jawi się – w ocenie Sądu i w kontekście powierzchni, rodzaju i wieku drzewostanu, warunków i usytuowania nieruchomości – nie tylko jako ekonomicznie nieopłacalne, ale i rażąco niewspółmierne w stosunku do powierzchni drzewostanu nowego (około 30 arów).

Jako fikcyjne, zmierzające wyłącznie do uzyskania iluzorycznych podstaw do złożenia oświadczone o wypowiedzeniu umowy, uznać należało tym bardziej postulaty D. Z. (1) w przedmiocie niezbędnych prac na wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego działce siedliskowej.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż położona w C. nieruchomość zabudowana oznaczona numerem (...) znajduje się w wyłącznym władaniu powódki – to ona korzysta z nieruchomości podczas swojej bytności w C. i dysponuje kluczami do posadowionego tam domu mieszkalnego. Nawet zatem przy przyjęciu, iż przedmiotowa nieruchomość została przekazana pozwanemu do użytkowania i pobierania pożytków – co w okolicznościach niniejszej sprawy nie miało miejsca – D. K. (1) nie obciążałby obowiązek wykonywania prac związanych z bieżącym użytkowaniem tej nieruchomości przez powódkę, takich jak: wywóz szamba, dokonanie przeglądu kominiarskiego czy zapewnienie opału na zimę.

Złożone przez pozwaną wezwanie do przywrócenia stanu zgodnego z prawem – z dnia 28 lipca 2014 r. – nie spełniało zatem wymagań upomnienia wskazanego w art. 667 § 2 k.c. i nie mogło wywołać określonych w tymże przepisie skutków prawnych.

Odnosząc powyższe do treści art. 667 § 2 w zw. z art. 694 k.c. i art. 708 k.c. złożone przez D. Z. (1) w dniu 11 listopada 2014 r. oświadczenie – w przedmiocie wypowiedzenia umowy bezczynszowego użytkowania – uznać zatem należało za bezskuteczne.

Wobec zatem ustalenia, iż pozwanemu D. K. (1) na dzień orzekania w niniejszej sprawie przysługiwało skuteczne względem D. Z. (1) uprawnienie do władania nieruchomościami rolnymi położonymi we wsi C. w gminie S., oznaczonymi numerami (...) i (...), wynikłe z zawartego w dniu 26 lipca 2007 r. pomiędzy małżonkami T. i M. B. (1) a pozwanym ustnego porozumienia w przedmiocie tzw. bezczynszowego użytkowania tychże nieruchomości, powództwo o ich wydanie należało oddalić.

Roszczenie D. Z. (1) w przedmiocie odszkodowania za szkody spowodowane niewłaściwym użytkowaniem objętych umową nieruchomości podlegało natomiast ocenie na gruncie przepisów regulujących odpowiedzialność kontraktową dłużnika, tj. art. 471 k.c. Zgodnie z powyższym przepisem dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dla zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej zaistnieć muszą zachodzić łącznie trzy przesłanki: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, powstanie szkody majątkowej po stronie wierzyciela oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a nienależytym wykonaniem zobowiązania. Ciężar dowodu – w myśl art. 6 k.c. – w zakresie wykazania zarówno istnienia szkody, niewykonania bądź niewłaściwego wykonania zobowiązania i związku przyczynowego między powstaniem szkody a działaniem lub zaniechaniem sprawcy, spoczywa na stronie powodowej. Konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej jest oparta na zasadzie winy domniemanej, w której to dłużnika obciąża ciężar udowodnienia, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2002 r., V CKN 630/00, LEX nr 54329).

Jak wynika z poczynionych uprzednio rozważań, D. Z. (2) – zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika – żadnej z powyższych przesłanek nie wykazała. Przeciwnie, z ustalonego stanu faktycznego jednoznacznie wynikało, iż D. K. (1) w sposób należyty wykonywał obciążające go zobowiązanie z tytułu zawartej umowy tzw. bezczynszowego użytkowania nieruchomości. Pozwany, co pozostawało niesporne w niniejszej sprawie, w sposób należyty uprawiał grunty rolne położone we wsi C., oznaczone numerami (...) i (...), przedmiotowe nieruchomości zachował w stanie niepogorszonym, a jednocześnie przez cały okres trwania umowy realizował podjęte zobowiązanie ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z nieruchomościami. Jak już wyżej Sąd ustalił, wykorzystanie przez pozwanego nieruchomości rolnych położonych w C., oznaczonych numerami (...) i (...), było prawidłowe – D. K. (1) uprawiał grunty w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, nie zaniedbywał czynności związanych z gospodarowaniem przekazanymi mu gruntami w sposób mogący doprowadzić do pogorszenia ich stanu i powstania szkody. Stron postępowania, wobec pozorności pisemnych oświadczeń woli złożonych w dniu 26 lipca 2007 r., nie łączyła natomiast żadna umowa – czy to dzierżawy, czy też bezczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych – nakładająca na D. K. (1) ciężar utrzymania we właściwym stanie nieruchomości rolnych położonych we wsi C., oznaczonych numerami (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), oraz położonej w B. S. nieruchomości oznaczonej numerem (...), nakazująca pozwanemu utrzymywanie nieruchomości we właściwym stanie.

Podstawy żądań D. Z. (2) w przedmiocie wypłaty odszkodowania nie mogły stanowić również przepisy art. 224 k.c. i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., regulujące roszczenia właściciela przeciwko bezumownie korzystającemu z nieruchomości posiadaczowi zależnemu, albowiem D. K. (1) w okresie objętym niniejszym postępowaniem nie władał przedmiotowymi nieruchomościami.

Wobec powyższego, na podstawie art. 471 k.c., wykładanego a contrario (z przeciwności), powództwo D. Z. (1) o zapłatę kwoty 50.000,00 zł tytułem odszkodowania jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o wywiedzioną z art. 98 § 1 k.p.c. zasadę ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu.

Powodowa D. Z. (1) ów proces przegrała w całości, a zatem winna zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Takie żądanie strona pozwana zamieściła już w odpowiedzi na pozew.

Na zasądzoną w punkcie II sentencji wyroku od powódki D. Z. (1) na rzecz pozwanego D. K. (1) kwotę 3.617,00 zł składały się wyłącznie poniesione przez pozwanego koszty zastępstwa procesowego, czyli ustalone na podstawie obowiązującego w dniu wniesienia pozwu § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 490) wynagrodzenie ustanowionego w sprawie profesjonalnego pełnomocnika – w wysokości 3.600,00 zł oraz opłata skarbową od udzielonego przez pozwanego pełnomocnictwa – w wysokości 17,00 zł.

Rozstrzygnięcie zamieszczone przez Sąd w punkcie III sentencji wyroku jest natomiast uzasadnione regulacją z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 623 z późn. zm.). Stosownie do powyższego przepisu kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Skarb Państwa skredytował tymczasowo wydatki związane z niniejszym procesem do kwoty 1.268,16 zł. Na ową kwotę składały się: koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa K. H., sporządzonej w dniu 12 października 2016 r., i ustnej opinii uzupełniającej z dnia 30 listopada 2016 r. – w łącznej kwocie 715,53 zł (k. 264-266, k. 309-310) oraz koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu leśnictwa T. O., sporządzonej w dniu 22 grudnia 2016 r., i ustnej opinii uzupełniającej z dnia 30 listopada 2016 r. – w łącznej kwocie 552,63 zł (k. 331-333, 381-382). Wydatkami tymi obciążyć należało powódkę – jako przegrywającą proces w całości.