

Sygn. akt I ACa 682/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.)
Sędziowie:	SSA Dariusz Rystał SSO del. Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 4 lipca 2014 r., sygn. akt I C 471/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Z. Ciechanowicz SSA M. Gołuńska SSA D. Rystał

Sygn. akt I A Ca 682/14

UZASADNIENIE

Powódka A. P. w pozwie przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych W. domagała się zasądzenie kwoty 91.293,04 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 listopada 2008 r. oraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu powództwa podała, że 25 maja 2006 r. zawarła z pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości położonej w obrębie D., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki: (...) udział 1/2 w działce nr (...), udział w 1/2 w działce (...) w P.. Wyjaśniła następnie, że przy okazaniu działek przed przetargiem zapewniono ją, że Agencja jest wyłącznie uprawniona do korzystania z działek, stąd jej prawo będzie dotyczyło wyłącznego korzystania z działek nr (...).

Po dokonaniu zasiewów na całości działek nr (...) okazało się, że współwłaściciel gruntów M. K. zgłasza prawo do posiadania całości tych działek. Po bezskutecznym wezwaniu Agencji do wydania całego przedmiotu dzierżawy, powódka odstąpiła od umowy podając, że na skutek działania pozwanej poniosła straty w postaci zapłaty podatku rolnego, czynszu dzierżawnego oraz utraciła korzyści w wysokości 91.096,04 zł.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Podana, że przedmiotem dzierżawy co do działek nr (...) był jedynie udział do 1/2 części zaprzeczając jednocześnie by zapewniała powódkę, że z całości działek tych będzie mogła korzystać. Dodała nadto, że powódka miała niezakłócone prawo korzystania i pobierania pożytków z działek nr (...), a co do działek nr (...) pozwana zanegowała fakt poniesienia przez powódkę szkody podnosząc jej niewykazanie w żadnej części.

Wyrokiem z dnia 5 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu przedmiotowej sprawy (I C 480/09), po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego, oddalił powództwo oraz zasądził od powódki A. P. na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a także nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1.767,88 zł tytułem nieuiszczonych wydatków. Za bezsporny Sąd uznał fakt, że powódka zawarła z pozwaną umowę dzierżawy konkretnej nieruchomości rolnej niezabudowanej. Z ustaleń Sądu wynikało, że powódka w pełni świadoma była przedmiotu dzierżawy czego dowodziła treść złożonego przez nią w dniu 16 maja 2006 r. oświadczenie. Zawarcie umowy dzierżawy poprzedzało kilka etapów postępowania, a z przedłożonych dokumentów wynikało, że przedmiotem przetargu była nieruchomość rolna(...) o powierzchni 2.4550 ha, w skład której wchodziły grunty oznaczone w ewidencji gruntów obrębu D. jako działki nr (...), udział 1/2 w działce nr (...) i udział 1/2 w działce nr (...), w tym grunty orne - 0,7350 ha i łąki trwałe - 1.7200 ha. To oraz wskazane wyżej oświadczenie powódki wyraźnie wskazywały, że przedmiotem umowy był udział w działkach nr (...). Według Sądu twierdzenia powódki, że pracownicy pozwanej zapewniali ją o możliwości uprawiania ziół i sadzonek winorośli przez nią i jej męża na obszarze przekraczającym jej udział w działkach nr (...) były dowodowo niewykazane. Sąd uznał nadto, że powódka nie wykazała odpowiedzialności pozwanej z tytułu nienależytego wykonania umowy dzierżawy.

Od tego wyroku Sądu Okręgowego powódka złożyła apelację zaskarżając orzeczenie w całości.

Powódka domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, ewentualnie o przeprowadzenie dowodu z dodatkowej uzupełniającej opinii biegłego sądowego i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie roszczenia oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu za obie instancje. Powódka zarzucała Sądowi Okręgowemu – szerzej takie swoje przekonanie uzasadniając, że ten nie rozpoznał istoty sprawy.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Apelacyjny nakazał Sądowi ponownie rozpoznającemu sprawę ustalenie podstawy zakończenia stosunku obligacyjnego między stronami, od wyników czego uzależnił dalsze postępowania w sprawie, podobnie jak też ciężar dowodzenia.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 4 lipca 2014 r. powództwo oddalił (pkt I.) i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej zwrot całości poniesionych kosztów postępowania pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt II.).

Orzeczenie to zostało poprzedzone następującymi ustaleniami: w dniach 14 lutego i 24 kwietnia 2006 r. Agencja Nieruchomości Rolnych podała do publicznej wiadomości, że ogłasza przetarg ustny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie gminy P.. Przedmiotem przetargu była m.in. nieruchomość

rolna (...) o powierzchni 2.4550 ha, w skład której wchodziły grunty oznaczone jako działki nr (...), udział 1/2 w działce nr (...) i udział 1/2 w działce nr (...) w tym: grunty orne – 0,7350 ha (R V – 0,5050 ha, R VI – 0,2300 ha), łąki trwałe – 1.7200 ha (Ł III – 0,1350 ha, Ł IV – 1.5859 ha). W dniu 16 maja 2006 r. A. P. złożyła pismo, zgłaszając się jako kandydat na dzierżawcę nieruchomości rolnej niezabudowanej o powierzchni 2.4550 ha, w skład której wchodziły działki nr (...), udział 1/2 w działce nr (...) i udział 1/2 w działce nr (...), w P. proponując czynsz dzierżawny 29,00 dt pszenicy. Nadto złożyła oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu oświadczając, że z tego tytułu nie będzie zgłaszać roszczeń do Agencji. Przetarg na wskazane nieruchomości odbył się jeszcze tego samego dnia, A. P. go wygrała, gdyż zaproponowana przez nią wartość czynszu w wysokości 29 dt. pszenicy okazała się najwyższa. W konsekwencji 19 maja 2006 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. przekazała A. P. nieruchomość rolną niezabudowaną - pochodzącą z byłego Państwowego Funduszu Ziemi gminy P., o powierzchni 2,4550 ha, w skład której wchodzi działki nr: (...) o powierzchni 0,6400 ha, 173 o pow. 0,6600 ha, udział 1/2 w działce (...) o pow. 1,0200 ha, udział 1/2 w działce (...) o pow. 0,1350 ha. Następnie w dniu 25 maja 2006 r. p Agencja jako wydzierżawiający zawarła z A. P. jako dzierżawcą umowę dzierżawy nieruchomości rolnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr: (...), udział 1/2 w działce nr (...), udział 1/2 w działce nr (...), obręb D., określonej w zestawieniu załącznika nr 2 do umowy, o powierzchni 2,4550 ha, w tym grunty orne – 0,7350 ha, łąki trwałe – 1.7200 ha. Umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 19 maja 2006 r., przewidziano także możliwość jej przedłużenia. Stosownie do § 3 ust. 2 umowy, Agencja oddawała dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawiała go w jej użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy z zastrzeżeniem ust. 3, który stanowił, że dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 2 oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy. Zgodnie z § 14 ust. 1 umowy powódka zobowiązała się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy. W § 15 umowy określono czynsz dzierżawny, w § 17-zabezpieczenia roszczeń wydzierżawiającego mogących wynikać z umowy dzierżawy. Strony w § 18 umowy ustaliły, że jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez wydzierżawiającego 3- miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. Umowa mogła być rozwiązana przez wydzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, w razie upadłości dzierżawcy, używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z umową, nierealizowanie wskazanych w umowie obowiązków oraz w razie oddania część nieruchomości do użytkowania innym osobom, bez zgody wydzierżawiającego. W ustępie 4 § 18 umowy strony postanowiły, że umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy. Strony określiły wzajemne prawa i obowiązki oraz dalsze postępowanie w razie zakończenia umowy (skutek jej wygaśnięcia lub wypowiedzenia). Ustęp 6 omawianego § 18 stanowił nadto, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiając w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.

Pismem z 16 kwietnia 2007 r. M. K. zwrócił się do Agencji Nieruchomości Rolnych żądając przywrócenia wymaganego prawem stanu posiadania działek: nr (...) w D., wskazując, że zostało ono naruszone poprzez bezprawne wydzierżawienie osobie trzeciej przypadającej na niego części nieruchomości i wskazując, że w braku reakcji, zawiadomi organy ścigania i będzie dochodził swoich roszczeń na drodze sądowej. Agencja wskazując, że miała prawo wydzierżawić udział we wskazanych działkach przyznała, że popełniła błąd nie ustalając tego ze współwłaścicielem. W kolejnym piśmie z 14 maja 2007 r. M. K. ponowił swoje żądania i zaproponował dokonanie podziału gruntu przez Agencję na jej koszt tak by każdy z współwłaścicieli mógł swobodnie korzystać ze swojej części własności.

Pismem z 17 lipca 2007 roku A. P. zwróciła się do Agencji o wyjaśnienie sytuacji dotyczącej prawa użytkowania działek nr (...) przez M. K.. W odpowiedzi w piśmie z dnia 9 sierpnia 2007 r. Agencja zauważyła, że oddała powódce w dzierżawę jedynie udział w 1/2 części do tych działek zaznaczając, że prawo do pozostałej części ma M. K.. Agencja poinformowała jednocześnie, że przystąpiła do ustaleń z nim na temat zgodnego podziału i zniesienia współwłasności, a obecnie oczekuje propozycji podziału, aby zlecić stosowane prace geodezyjne.

Ustalił dalej Sąd ,że A. P. wydzierżawiła objętą umową z dnia 25 maja 2006 r. nieruchomości rolną do uprawy i produkcji ziół oraz sadzonek winorośli w celu ich sprzedaży płacąc podatek rolny oraz czynsz dzierżawny. Materiał zakupiony i posadzony przez powódkę i jej męża R. M. uległ zniszczeniu na skutek wypasu końmi pana K. , a następnie skoszeniu przez niego pozostałych upraw. To zdarzenie stało się bezpośrednią przyczyną podjęcia przez A. P. kroków zmierzających do rozwiązania umowy dzierżawy. Pismem z dnia 27 listopada 2007 r. A. P. zwróciła się do Agencji o dostarczenie jej w terminie 7 - dni od otrzymania pisma dokumentów wskazującego sposób korzystania z działek nr (...) oraz wydanie jej przedmiotu dzierżawy. Podała , że poczyniła nakłady na te działki, a obecnie wobec zachowań M. K. nie jest możliwe korzystanie z nich .Zagroziła Agencji, że w przypadku niewykonania zobowiązania we wskazanym terminie, skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy dzierżawy. W odpowiedzi Agencja w piśmie z dnia 13 grudnia 2007 r. podtrzymała swoje uprzednie stanowisko informując powódkę o przystąpieniu w najbliższym czasie do przeprowadzenia geodezyjnych prac podziałowych działek nr (...) celem zniesienia współwłasności. Agencja jednocześnie wyraziła gotowość dania zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy niezwłocznie, po tym jak wpłynie stosowny wniosek powódki. W odpowiedzi - w piśmie z dnia 17 grudnia 2007 r. A. P. oświadczyła, że odstępuje od umowy dzierżawy zawartej w dniu 25 maja 2006 r. w związku z niewykonaniem przez pozwaną zobowiązania, o którym mowa w piśmie powódki z 27 listopada 2007 r. Agencja odebrała pismo w dniu 18 grudnia 2007r. W dniu 1 stycznia 2008 r. A. P. przekazała Agencji dzierżawioną nieruchomość rolną , z czynności tej sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy.

Powódce A. P. przyznano dopłaty bezpośrednie do gruntów rolnych za objęte przedmiotową umową dzierżawy działki ,za 2006 r. w kwocie 1052,63 zł (jednolita płatność obszarowa) i 771,09 zł (uzupełniająca płatność obszarowa) oraz kwotę 681,99 zł z tytułu wspierania działalności rolniczej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania.

Pismem z dnia 19 lutego 2008 r. A. P. zwróciła się do Agencji z wnioskiem m.in. o zwrot kosztów poniesionych w związku z dzierżawą działek, tj. zwrot czynszu dzierżawnego, zwrot zapłaconego podatku rolnego, zwrot poniesionych kosztów oraz zwrot weksli. Agencja w piśmie z dnia 18 marca 2008 r. odmówiła , wskazała także na zadłużenia powódki informując, że nie wyda zaświadczenia o anulowaniu blokady środków pieniężnych . A. P. złożyła w dniu 31 marca 2008 r. odwołanie od ww. decyzji , wnosząc o ponowne rozpatrzenie sprawy. Następnie pismem z dnia 23 października 2008 r. wezwała Agencję do zapłaty, w terminie 7 dni, odszkodowania w kwocie 67.847,71 zł i wskazując że poniosła straty w postaci - zapłaty podatku rolnego w wysokości 192,56 zł, czynszu dzierżawnego w kwocie 135,30 zł , a do tego utraciła korzyści w wysokości 67.519,85 zł. Wnioskiem z dnia 12 marca 2009 r. A. P. wezwała Agencję do próby ugodowej ,w sprawie przed Sądem Rejonowym Szczecin - Centrum w Szczecinie o sygn. akt I Co 122/09 nie doszło jednak do zawarcia ugody.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego P. S. dla ustalenia czy na dzierżawionych działkach były uprawy , jaki dochód powódka mogła uzyskać oraz jakie nakłady poniosła .Biegły uznał , że nie można jednoznacznie stwierdzić, jakie nakłady poniosła powódka, brakuje bowiem podstawowych informacji, w tym - jakie rośliny były uprawiane w 2006 r., jakie zabiegi agrotechniczne wykonano (przygotowanie gleby, nawożenie, zabiegi pielęgnacyjne), zwłaszcza, że część wydzierżawionych gruntów stanowiły łąki trwałe, które aby przekształcić je w na grunty orne potrzebują większych nakładów. Biegły wskazał, że przy wyliczaniu dochodów z uprawy kosztów dodatkowe (pośrednie) przyjmowane są jako 30 % dochodu, stanowiące nakłady jak i opłaty dodatkowe. W pisemnej uzupełniającej opinii z dnia 5 kwietnia 2014 r. biegły wyjaśnił, że opinia została wykonana w oparciu o całe akta sprawy oraz na podstawie postanowienia Sądu z dnia 27 lutego 2013 r. W ocenie biegłego, nie można w jednoznaczny sposób określić poniesionych strat, ponieważ opinia jest wykonana jedynie w oparciu o akta sprawy . Biegły nie wykonał lustracji omawianego pola, dlatego jego kosztorysy miały charakter szacunkowy dla standardowej uprawy roślin oraz dla podanych szacunkowych powierzchni (k.465-474 oraz k. 573-580). Sąd szerzej omówił ustalenia i konkluzje zawarte w opinii biegłego.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd doszedł do wniosku ,że powództwo pozbawione jest zasadności.

Sąd uznał, że powódka A. P. jak dzierżawca znała przedmiot dzierżawy, a mianowicie wiedziała, że wydzierżawia działki - nr (...) w całości oraz udział w 1/2 w dwóch kolejnych działkach, tj. nr (...). Przedmiot dzierżawy był określony w ogłoszeniu o przetargu z 14 lutego i 24 kwietnia 2006 r., do tego A. P. w piśmie z dnia 16 maja 2006 r. podała, że zgłasza się jako kandydat na „dzierżawcę nieruchomości rolnej niezabudowanej o powierzchni 2.4550 ha, w skład której wchodzi działki nr (...), udział 1/2 w działce nr (...) i udział 1/2 w działce nr (...) położone w P.”. Nadto złożyła oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu oświadczając dodatkowo, że z tego tytułu nie będzie zgłaszać roszczeń do Agencji. Przetarg, w którym powódka wystartowała, dotyczył dzierżawy między innymi „nieruchomości rolnej (...) o powierzchni 2.4550 ha, w skład której wchodziły grunty oznaczone w ewidencji gruntów obrębu D. jako działki nr (...), udział 1/2 w działce nr (...) i udział 1/2 w działce nr (...) w tym: grunty orne – 0,7350 ha (R V – 0,5050 ha, R VI – 0,2300 ha), łąki trwałe – 1.7200 ha (Ł III – 0,1350 ha, Ł IV – 1.5859 ha)”. Oznaczało to, że przedmiot przetargu został wyraźnie oznaczony. W samej umowie dzierżawy z dnia 25 maja 2006 r., podpisanej przez strony, przedmiot dzierżawy został też precyzyjnie określony. Do tego A. P. umowę dzierżawy zawarła jako podmiot profesjonalny, prowadząc już wcześniej działalność rolniczą. Taką działalność związaną z uprawą ziół, winorośli, jaką powódka zamierzała prowadzić na wydzierżawionych działkach, prowadziła już wcześniej także na innych działkach rolnych. Powódka nie była zatem laikiem, ani osobą niezorientowaną. Oznacza to, że powódka wiedziała, jakie działki oferowane są do wydzierżawienia, wiedziała także, że jeśli chodzi o działki nr (...), oferowany do wydzierżawienia jest udział 1/2 w tych działkach. Wiedziała też, że przedmiotem dzierżawy jest udział w tych działkach.

Wskazał dalej Sąd, że zgodnie z art. 354 § 1 i 2 k.c., dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Z kolei art. 355 § 1 i 2 k.c. stanowi, że dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Przenosząc to do sprawy Sąd podkreślił, że obie strony umowy są profesjonalistami. Niewątpliwie strony umowy dzierżawy powinny przed podpisaniem umowy ustalić sposób korzystania z działek nr (...). Było to konieczne skoro Agencja wydzierżawiła powódce połowę udziału w tych dwóch działkach. Skoro nie zrobiono tego w umowie dzierżawy należało to uczynić przed rozpoczęciem przez A. P. faktycznego korzystania z nieruchomości, tak by zarówno ona jak i drugi współwłaściciel działek (z Agencją) M. K. wiedzieli z jakiej części danej działki mogą korzystać. Skoro do tego nie doszło, a powódka mimo to zdecydowała się dokonać zasiewów (zasadzeń) roślin na całej powierzchni działek nr (...), pozostając w subiektywnym przekonaniu (nie usprawiedliwionym w żaden racjonalny sposób), że może korzystać z całości działek, to uznać należy, że poczyniła nakłady na zasiewy (zasadzenia) niejako na własne ryzyko. Uczyniła to bowiem działając w myśl zasady „kto pierwszy, ten lepszy”, prawdopodobnie zakładając, że dokonując zasiewów (zasadzeń), sama dokona „umownego” ustalenia sposobu korzystania z działek, po prostu je „zajmując” zanim uczyni to M. K.. Ten ostatni też zdecydował się jednak, na podobnych zasadach jak powódka, na korzystanie z tej części działek, do których posiadał uprawnienie - rozpoczął na niej wypas koni, co w konsekwencji doprowadziło do zniszczenia nasadzeń roślin powódki. Zdaniem Sądu, w sytuacji, gdy nie został formalnie ustalony sposób korzystania z działek (...), powódka absolutnie nie powinna dokonywać zasiewów, ani też czynić żadnych nakładów na tych częściach działek, co do których nie było do końca wiadomo kto i w jakim zakresie może z nich korzystać. Powódka niewątpliwie nie wiedziała z jakich konkretnie części wskazanych obu działek może korzystać. Powinna to zatem ustalić, zanim rozpoczęła jakąkolwiek uprawę roślin. W sprawie bezspornym przy tym było, że rośliny posadzone przez powódkę, zostały zniszczone przez wypas koni i koszenie przez M. K.. W ocenie Sądu, powódce nie należy się jednak z tego tytułu żadne odszkodowanie, w okolicznościach sprawy brak bowiem podstaw dla wniosku, że by powódka od umowy dzierżawy z dnia 25 maja 2006 r. skutecznie odstąpiła. Dalej Sąd przypomniał, że zgodnie z art. 494 k.c., strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Oceniając zachowanie powódki Sąd zwrócił uwagę na to, że pismem z dnia 27 listopada 2007 r. zwróciła się do Agencji o dostarczenie we wskazanym terminie dokumentów wskazującego na

sposób korzystania z działek nr (...) i wydanie przedmiotu dzierżawy. Zagroziła wydzierżawiającej, że w przypadku niewykonania powyższego zobowiązania w terminie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy dzierżawy. Agencja informując o przystąpieniu do zniesienia współwłasności obu działek wyraziła od razu zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy, niezwłocznie po tym jak wpłynę od powódki jako dzierżawcy stosowny wniosek.

Po ustaleniu takich zachowań stron dzierżawy Sąd uznał, że doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem stron. Powódka wolę rozwiązania umowy wyraziła w piśmie z dnia 27 listopada 2007 r., zaś pozwana na takie rozwiązanie przystała właśnie w piśmie z dnia 13 grudnia 2007 r. Z treści pisma z dnia 13 grudnia 2007 r. skierowanego do powódki jako dzierżawcy wyraźnie wskazuje na to, że Agencja wyraża zgodę na rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron. Wobec takiego zakończenia umowy Sąd uznał, że powódce żadne odszkodowanie od pozwanej obecnie się nie należy.

Przypomniał Sąd, że zgodnie z treścią art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie (art. 694 k.c.). Stosownie do art. 673 § 1 k.c., jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Natomiast art. 704 k.c. stanowi, że w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Przepisy Kodeksy cywilnego dopuszczają zatem rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem. Również strony umowy z 25 maja 2006 r. w § 18 ust. 4 przewidziały możliwość jej rozwiązania za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy. W ocenie Sądu, w taki właśnie sposób, tj. poprzez rozwiązanie za porozumieniem stron, została rozwiązana zawarta przez strony umowa dzierżawy z dnia 25 maja 2006 r.

Podsumowując ustalenia poczynione w sprawie Sąd stwierdził, że nie doszło do rozwiązania umowy dzierżawy w taki sposób, który uprawniałby powódkę do żądania odszkodowania. Nie miało miejsce odstąpienie od umowy (art. 494 k.c.) ,nie doszło do wypowiedzenia umowy dzierżawy w warunkach opisanych w art. 664 § 2 w zw. z art. 694 k.c. (tj. wypowiedzenie dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia z uwagi na wady rzeczy wydzierżawionej). Powódka wiedziała bowiem co jest przedmiotem dzierżawy, miała pełną świadomość tego, że chodzi o udział 1/2 w działkach nr (...). Powódka nie była uprawniona do dokonania zasadzeń na całości działek nr (...), dzierżawiła jedynie udział w nich, a nie ustalono jeszcze sposobu współkorzystania z nieruchomości z M. K.. Powódka byłaby uprawniona od otrzymania odszkodowania, gdyby istniały podstawy do odstąpienia od umowy dzierżawy z dnia 25 maja 2006 r. Stąd też, powódka działając niejako na własne ryzyko, nie ma żadnych podstaw do żądania od pozwanej zapłaty odszkodowania za poczynione nakłady na produkcję roślinną na wydzierżawionych działkach. Z tych też przyczyn Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił odnosząc się do dowodów przeprowadzonych w sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej- adwokata. Zgodnie natomiast z art. 108 § 1 k.p.c., Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu, z takiej też możliwości Sąd Okręgowy skorzystał.

Od tego wyroku Sądu Okręgowego apelację wniosła powódka, zaskarżając powyższe orzeczenie go w całości . Powódka Sądowi zarzuciła :

1.sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że zawarta pomiędzy stronami umowa dzierżawy rozwiązana została na mocy porozumienia stron, podczas gdy treść zawartej w aktach korespondencji przedsądowej oraz pozostałe okoliczności sprawy wskazują jednoznacznie, że

przedmiotowa umowa została przez powódkę wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym, z uwagi na nienależyte jej wykonywanie przez powódkę,

2. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 386§ 6 k.p.c. poprzez zaniechanie odniesienia się przez sąd Okręgowy do wszystkich wytycznych Sadu drugiej instancji zawartych w uzasadnieniu wyroku z dnia 24.03.2011 r. jak choćby zaniechanie rozważenia skuteczności odstąpienia od umowy dzierżawy z powodu niemożliwości spełnienia świadczenia z niej wynikającego,

3. nie rozpoznanie istoty sprawy na skutek niepoczynienia jakichkolwiek rozważań w zakresie wysokości szkody doznanej przez powódkę oraz zaniechania przeprowadzenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego wobec zarzutów zgłoszonych przez powódkę w piśmie procesowym z dnia 4 czerwca 2014 r. do uzupełniającej opinii biegłego sądowego, która nie dała jednak odpowiedzi na podstawowe pytania Sadu w zakresie szkody związanej z uprawa ziół.

Powódka zawarła w apelacji wniosek o przeprowadzenie dodatkowego dowodu z biegłego, szerzej wskazując tezę dowodową oraz uzasadnienie powyższego wniosku dowodowego. Uzasadniając zarzuty apelacyjne powódka zarzuciła Sądowi pierwszej instancji, że ten dokonał nieprawidłowej oceny przedsądowej korespondencji między stronami umowy dzierżawy. W konsekwencji tego Sąd: po pierwsze w sposób nieuprawniony przyjął, że skoro powódka wiedziała, że dwie działki dzierżawi w zakresie 1/2 części udziału to oznacza, że powinna wiedzieć który kawałek nieruchomości w praktyce stanowi przedmiotowy udział; po drugie pominął fakt, że przedstawiciel powódki w sposób wadliwy wprowadził ją w posiadanie owych nieruchomości błędnie wskazując w terenie działki (powódka nie była w stanie zaś określić czy wskazany grunt to całe czy też połowa działek nr (...)), po trzecie Sąd popadł przyznał jednocześnie, że należało określić sposób korzystania ze spornych działek przez powódkę jako dzierżawce oraz jej drugiego współwłaściciela M. K. .

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

apelację powódki należało ocenić jako bezzasadną.

Przed przejściem do oceny zarzutów apelacyjnych zawartych w apelacji powódki Sąd Apelacyjny już tylko krótko przypomina, że powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty od pozwanej 91.293,04 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 listopada 2008 r., na co składały się dwie pozycje, a mianowicie zapłacony podatek rolny w kwocie 197 zł oraz utracone pożytki w wysokości 91.096,04 zł. Oznacza to, że powódka w konsekwencji domagała się odszkodowania odpowiadającego wartości utraconych pożytków za trzy lata zaplanowanej uprawy roślin, tj. za lata 2006, 2007 i 2008. Podała, że oznaczyła w ten sposób okres w którym planowała zasadzenie roślin, rozpoczęcie uprawy w poszczególnych okresach wegetacyjnych (k.103). W pozwie powódka przedstawiła jakie przychody i koszty upraw by miała, odpowiednio w latach: 2006, 2007 i 2008 r. (k. 6), zminusowanie tych pozycji dało jej czystą wartość utraconych pożytków. Powódka wskazała, że planowała: na obszarze 2,32 ha uprawiać zioła (k.114 i 217), natomiast uprawa winorośli amerykańskiej miała być na obszarze 0,14 ha (k. 218). W piśmie z dnia 6.06.2011 r. powódka podała, że szkodę wyliczyła zakładając, że uprawy by prowadziła na całości działek nr (...) (powierzchni 2,32 ha) oraz na wąskim areale z działek nr (...) - o powierzchni 0,41 ha. Zioła powódka zamierzała uprawiać na areale łąk, a winorośl na areale gruntów ornych (k.369).

Co do pierwszego z zarzutów apelacyjnych: zasadnym jest przypomnienie, że zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, choćby ocena ta również była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym (tak SN w wyroku z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, LEX nr 177263). Jeżeli bowiem z materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena sądu nie narusza prawa do swobodnej oceny dowodów, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r. w spr. IV CK 122/05, LEX nr 187124). Przenosząc to do sprawy trzeba stwierdzić, że zarzuty apelacji, związane z ustaleniami faktycznymi Sądu Okręgowego, budowane są w zasadzie wyłącznie na prezentowaniu własnej, konkurencyjnej wersji stanu faktycznego,

opartej na odmiennej, niż dokonana przez Sąd, korzystnej dla powódki ocenie dowodów. Tak skonstruowany zarzut ostatecznie nie okazał się uzasadniony.

Przed przejściem do apelacji powódki Sąd drugiej instancji uważa za uzasadnione uprzednie przypomnienie w określonym, a przydatnym w sprawie zakresie, regulacji umowy dzierżawy, z omówieniem możliwości jej zakończenia. I tak wydzierżawiający powinien wydać przedmiot dzierżawy, tj. umożliwić dzierżawcy objęcie go w czasowe posiadanie. Dzierżawca staje się z tym momentem posiadaczem zależnym. W razie zwłoki wydzierżawiającego znajdują tu zastosowanie przepisy k.c. o skutkach niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych, z prawem dzierżawcy do odstąpienia od umowy dzierżawy. Wydzierżawiający powinien wydać przedmiot dzierżawy w stanie dobrym i przydatnym do określonego w umowie sposobu używania. Z kolei dzierżawca powinien poddać przedmiot dzierżawy dokładnemu oglądowi, gdyż działa tu przeciwko niemu domniemanie z art. 675§3 k.c. w zw. z art. 696 k.c. Ewentualne wady przedmiotu dzierżawy w momencie jego wydania można podzielić na: wady ograniczające przydatność rzeczy do określonego w umowie sposobu korzystania i pobierania pożytków oraz wady uniemożliwiające używanie przedmiotu dzierżawy w sposób przewidziany w umowie i pobieranie pożytków. Mogą to być wady fizyczne i prawne.

Co do zakończenia dzierżawy: w zwykłym toku rzeczy dzierżawa zawarta na czas oznaczony kończy się z upływem przewidzianego stosunku, może też zakończyć się przedwcześnie. Może to nastąpić naprzód w przypadkach wskazanych w ustawie, z zastosowaniem wypowiedzenia i zachowaniem odpowiednich terminów wypowiedzenia, może to też nastąpić w przypadkach, w których wypowiedzenie umowy stanowi sankcję naruszenia obowiązków przez kontrahenta i jest skuteczne bez zachowania terminów wypowiedzenia; może to nastąpić w razie skorzystania z uprawnień wynikających z gwarancji - art. 664 §2 k.c. Rozwiązanie przedczesne umowy wywołuje skutek ex nunc. Na podstawie art. 664 k.c. wynajmujący ponosi także odpowiedzialność za wady przedmiotu najmu w ramach instytucji rękojmi - dotyczy to wad fizycznych i prawnych, które ograniczając przydatność rzeczy do umówionego używania. Realizacja uprawnień najemcy, co jest typowe przy odpowiedzialności z tytułu rękojmi, nie jest uzależniona ani od winy, ani nawet od wiedzy wynajmującego o wadach, nie wyłącza również dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Przepis ten ma charakter dyspozytywny, stąd strony mogą modyfikować wynikające z niego zasady. Przewiduje on odmienne skutki w przypadku wad ograniczających przydatność przedmiotu najmu (§1) od wad uniemożliwiających jego używanie (§2). Realizacja uprawnień przewidzianych w art. 664 k.c. jest w zasadzie wyłączona, jeżeli najemca w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (§3), odpada tu konieczność ochrony jego interesów, w szczególności objętych dobrą wiarą tego podmiotu. Z wyraźnego brzmienia art. 664 §3 k.c. wynika, że chodzi w nim o pozytywną wiedzę najemcy o istnieniu wady uniemożliwiającej przewidziane w umowie używanie rzeczy, a nie tylko o możliwość czy powinność dowiedzenia się o wadach (zob. wyrok SN z dnia 10.08.2006 r., VCSK 155/06, Legalis). Jakkolwiek przepis art. 663 k.c. nie różnicuje uregulowania wad fizycznych i prawnych, w piśmiennictwie akcentuje się postulat jedynie ostrożnej, w tym zakresie, analogii do przepisów regulujących rękojmię w ramach umowy sprzedaży, w odniesieniu do wad prawnych. Wynika to z enigmatyczności uregulowania w art. 664 k.c., a z drugiej strony z odmienności celów umów. Realizując uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu najemca może na podstawie art. 664 §1 k.c. żądać obniżenia czynszu, może zrealizować też inne uprawnienia z tytułu rękojmi, jednak z wyłączeniem prawa odstąpienia od umowy. Zasadniczo może też z tytułu rękojmi wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

Wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ograniczone jest do sytuacji uregulowanej w §2 art. 664 k.c. Jeżeli wada już w chwili zawarcia umowy uniemożliwia umówione używanie przedmiotu najmu, jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia, lub jeżeli wada powstała później, ale nie została przez wynajmującego usunięta w odpowiednim terminie po zawiadomieniu o jej wystąpieniu przez najemcę najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jest to uprawnienie kształtujące, wywołujące skutek na przyszłość (ex nunc) - zasadniczo z chwila dojścia oświadczenia w taki sposób, że jego adresat mógł się z nim zapoznać. Zgodnie z art. 77 §2 k.c. oświadczenie to, dla celów dowodowych, należy złożyć na piśmie. Zasadnicze kontrowersje związane z wykładnią art. 664 §2 k.c. dotyczą kwestii relacji tego uregulowania do przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej (art. 491, 493 k.c.). Można odnotować co najmniej trzy stanowiska w tej kwestii:

1/ Z. R. dopuszcza rozwiązanie umowy najmu także na podstawie art. 491 k.c., również w zakresie wad, których dotyczy art. 664§1 k.c. oraz odpowiednio art. 491 i 493, jeśli wystąpią wady określone w art. 664§ 2 - z ograniczeniem uprawnień do możliwości wypowiedzenia umowy najmu, jeżeli wady takie pojawią się w trakcie trwania stosunku najmu. Dopuszczalność odstąpienia od umowy przewidziane jest też w komentarzu do kodeksu cywilnego pod. red. Konrada Osajdy (a. Jacek Górecki, Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2013 r., s.1278)- przy przyjęciu dopuszczalności odstąpienia ex nunc.

2/ H. C. przedstawione wyżej stanowisko, odwołując się do literalnej treści art. 664 §2 k.c. dotyczącego dalszych skutków niewykonania zobowiązań z umowy wzajemnej, wyraźnie kwestionuje; podobne stanowisko prezentuje W.Czchórski;

3/ z kolei K. P. odwołując się do podstawowej cechy najmu, jaką jest trwałość (ciągłość) tego stosunku, co determinuje jego sposób rozwiązania, wskazuje, że siłą rzeczy wyłączyć należy sposoby rozwiązania wywołujące skutek wsteczny (ex tunc), a więc odstąpienie od umowy. Dlatego kumulacja uprawnień z art. 664§2 k.c. i art. 449 lub 493 k.c. dopuszczalna jest jedynie w odniesieniu do umów jeszcze niezrealizowanych, tj. przed wydaniem przedmiotu najmu najemcy.

Do poglądów Krzysztofa Pietrzykowskiego przychyła się Edward Gniewek (czy dokładniej Julian Jezioro) – s.1075 komentarza do kodeksu cywilnego, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2006 r. Podobnie Janina Panowicz – Lipska (System prawa prywatnego, t.8; Wydawnictwo C.H.Beck INP PAN, Warszawa 2004 r., s.178). Podobne też stanowisko zaprezentowane jest w komentarzu do kodeksu cywilnego, Zobowiązania, t.III, cz.2, LexisNexis pod. red. Jacka Godowskiego, Warszawa 2013 r. (s.403-404). Stwierdza się tam, że unormowania kodeksu cywilnego (art. 664§2) wyłącza dalej idące przepisy ogólne o skutkach niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 471 k.c.). Tak istotne uprawnienia najemcy naruszałoby istotny interes wynajmującego ilekroć najem byłby wykonywany przez niego zgodnie z umową przez jakiś czas przed powstaniem wad rzeczy. Odstąpienie na podstawie przepisów ogólnych byłoby możliwe jedynie przed realizacją umowy, tj. przed wydaniem rzeczy najemcy.

Co już wyżej zauważono, zgodnie z przeważającym poglądem art. 664 k.c. nie wyłącza odmiennego uregulowania uprawnień i obowiązków stron w związku z rękojmią za wady rzeczy najętej. Zakres odpowiedzialności wynajmującego może być modyfikowany (rozszerzany, zawężony, wyłączony) z zastrzeżeniem sytuacji podstępnej zatajenia wady przez wynajmującego. Charakter umowy dzierżawy jest w istocie ten sam co i charakter umowy najmu, toteż jest zasadą, że jeżeli nic innego nie wskazano w przepisach o dzierżawie znajdują do niej zastosowanie odpowiednio przepisy o najmie. Odmienność dzierżawy w stosunku do najmu wyraża się w celu umowy, jakim z reguły jest gospodarcze eksploataowanie przedmiotu dzierżawy, wskazuje też na celowość większego ustabilizowania pozycji dzierżawcy. Tak więc do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, z uwzględnieniem regulacji z umowy dzierżawy. Na tej podstawie odpowiednio stosuje się m.in. przepisy art. 662 §1 oraz art. 663-665.

Na zasadach kodeksu cywilnego są też wydzierżawiane nieruchomości wchodzące w skład zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem przewidzianego w art. 38 a ustawy z dnia 19.10.1991 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem dzierżawcy można zapewnić prawo kupna przedmiotu dzierżawy. Jeżeli chodzi o wydzierżawienie tych nieruchomości to powinno ono być poprzedzone odpowiednim ogłoszeniem oraz przetargiem ofert pisemnych lub publicznym przetargiem ustnym (art. 38 w zw. z art. 28 i 39 ustawy), co w rozpoznawanej sprawie miało miejsce.

Dzierżawca, który doznał szkody w używaniu rzeczy lub w pobieraniu pożytków wskutek samowolnych czynów osób trzecich, przysługuje roszczenie odszkodowawcze tylko wówczas, gdy przeszkoda w używaniu i pobieraniu pożytków powstała już po objęciu przedmiotu przez dzierżawcę. Przepis ten nie ma zastosowanie, gdy osoba trzecia weszła we władanie gruntu jeszcze przed zawarciem umowy dzierżawy. Przedmiot dzierżawy nie zawsze ulega całkowitemu zniszczeniu, przy częściowym zniszczeniu wydzierżawiający powinien odtworzyć przedmiot dzierżawy. W razie niezadośćuczynienia temu obowiązkowi dzierżawca może albo sam dokonać odpowiednich napraw na koszt wydzierżawiającego albo wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wydzierżawiający ma

wreszcie obowiązek zapewnienia dzierżawcy , po wydaniu rzeczy ,spokojne jej posiadanie w zakresie umożliwiającym umówione korzystanie. Dzierżawcy przysługuje jednak ochrona posesoryjna.

Reasumując poczynione wyżej wywody : Sąd Apelacyjny przychyła się do tego ze stanowisk zaprezentowanych powyżej ,że w przypadku umowy dzierżawy ,której podstawową cechą jest trwałość (ciągłość) wyłączone jest jej rozwiązanie wywołujące skutek wsteczny (ex tunc), a więc odstąpienie od umowy. Odstąpienie na podstawie przepisów ogólnych byłoby możliwe jedynie przed realizacją umowy, tj. przed wydaniem rzeczy najemcy. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała jednak miejsca , umowa dzierżawy trwała już około 1,5 roku. Jak to już wyżej zauważono zakres odpowiedzialności wynajmującego może być modyfikowany , w tym wyłączony . Strony umowy dzierżawy z takiej możliwości skorzystały , dzierżawca A. P. oświadczyła mianowicie ,że rezygnuje z korzystania z roszczeń z tytułu rękojmi (§3 ,ostatnie zdanie). Na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego A. P. złożyła nadto jednoznaczne oświadczenie ,że granice (działek) zna (k.20). W piśmie z dnia 17 .07.2007 r. (nadanego w dniu 18.07.07 r.) A. P. zwróciła się do Agencji o wyjaśnienie czy M. K. ma prawo korzystania z działek nr (...) . Problem powyższy wynikł w związku jedynie z tym ,że powódka oraz M. K. domagali się w 2006 r. od ARiMR dopłat za te same grunty . Powódka wyjaśniła przy tym ,że taki stan rzeczy skutkował tym ,że Agencja podjęła decyzje o jej ukaraniu sankcjami finansowymi w okresie 3 lat oraz tym ,że w tym okresie powódka nie może ubiegać się o dopłaty od Agencji (k.12). Powódka w piśmie lipcowym tym nawet nie wspomina ,że ma jakiegokolwiek trudności w korzystaniu z przedmiotu dzierżawy w zakresie prowadzenia na gruncie zamierzonych upraw. W piśmie z dnia 27 listopada 2007 r. , w więc złożonym po półtora roku od zawarcia umowy dzierżawy , powódka w zasadzie jedynie twierdziła ,że poniosła duże koszty związane z umowa (czynsz dzierżawny i podatek rolny) ,powódka nie podała by poniosła szkody związane z rozpoczęciem na gruncie upraw (k. 24), enigmatycznie bowiem jedynie wspomina ,iż zaczęła czynić nakłady na przedmiot dzierżawy. Jednocześnie powódka we wskazanym piśmie stwierdza ,że Agencja zapewniała ją ,że jest wyłącznie uprawniona do korzystania z działek nr (...) , a więc z całości wskazanych działek. Co miało oznaczać ,że powódka też będzie mogła korzystać z całej powierzchni wskazanych działek. Agencja nie przyznała takich twierdzeń powódki , powódka zaś ich dowodowo nie wykazała , a dokładniej nie podjęła nawet prób w tym kierunku. Oznacza to ,że powódka , tak jak to przyjął Sąd pierwszej instancji w istocie w sposób nieuprawniony zakładała ,że będzie - wbrew umowie - korzystała z większego areалу niż dzierżawiony. Powódka w apelacji zarzuca niekonsekwentnie w nawiązaniu do swoich wcześniejszych twierdzeń prezentowanych w pozwie i w późniejszych pismach do Agencji ,że problemem było jedynie to ,iż nie wskazano jej fizycznie z jakiej części dwóch działek ,które dzierżawiła w połowie może korzystać. Dlatego jeżeli powódka miała problemy z określenie części działek nr (...) z których mogła korzystać to nieporozumieniem jest obecnie twierdzenie , że utraciła pożytki z upraw gruntu o areale 2,32 ha , czyli 2-krotnie większego niż jej przysługiwał. W tym miejscu zasadne jest zauważenie ,że skutki prawne określone w art. 664 § 1 i 2 k.c. powstaną, w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r. II CSK 610/12 LEX nr 1375149). Przepisy te ustanawiają uprawnienia dla najemcy, nie stanowią zaś automatycznie ani o wypowiedzeniu umowy, ani o obniżeniu czynszu wobec wynajmującego. Niesporne jest ,że wydzierżawiająca Agencja wobec zaistniałej sytuacji , czyli zmanifestowanego zamiaru korzystania z całości obu spornych działek przez dzierżawcę i współwłaściciela K. proponowała stosunkowo szybkie doprowadzenie do zniesienia współwłasności obu działek przez fizyczny ich podział, co by umożliwiło kontynuowanie dzierżawy (zawartej przecież na stosunkowo długi okres , z możliwością jej przedłużenia). Wskazany termin można ocenić jako odpowiedni , z kolei termin proponowany przez powódkę (7 dni) i to w okresie zasadniczo już zimowym (listopad 2007 r.) dla uregulowania korzystania z działek w sposób definitywny trzeba określić jako zbyt krótki .

Powódka , w ocenie Sądu Odwoławczego , ostatecznie nie wypowiedziała umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia, zgodnie z art. 664 § 2 k.c. W każdym razie nie wyartykułowała takiego oświadczenia woli (zresztą sama zrezygnowała z uprawnień związanych z wadami przedmiotu dzierżawy) . Jej oświadczenie z dnia 17 grudnia 2007 r. , literalnie określone jako odstąpienie od umowy, należało w konsekwencji potraktować ,tak jak to uczynił Sąd pierwszej instancji , jako wolę rozwiązania umowy za porozumieniem stron co zaproponowała wydzierżawiająca Agencja. Taka też forma zakończenia umowy dzierżawy była przewidziana wprost w samej umowie z 2007 r. O

tym , że tak należy odczytywać oświadczenie powódki świadczy również to ,że przez długi czas nie zgłaszała ona żadnych roszczeń odszkodowawczych związanych z utraconymi pożytkami, a w dacie sporządzania protokołu zdawczo odbiorczego była informowana o konieczności uregulowania należności do końca 2007 r. Niesporne jest przy tym ,że powódka zgłaszała ostatecznie uwagi do dwóch działek , nie miała natomiast żadnych przeszkód by korzystać z działek nr (...), stanowiących przecież obszaroowo połowę dzierżawionego areалу (obecne twierdzenia powódki ,że te grunty nie były przydatne do upraw w żaden sposób nie zostały wykazane).Agencja pomimo takiego stanu rzeczy nie czyniła trudności w zakończeniu łączącego strony stosunku obligacyjnego za porozumieniem co do całego przedmiotu dzierżawy. Z pozwu zdaje się wynikać ,że powódka była zainteresowana dzierżawą gruntów Agencji jedynie w sytuacji gdy będzie korzystała z większego o połowę areálu niż jej przysługiwał.

Odszkodowawcze roszczenie strony powodowej , w ocenie Sądu Apelacyjnego ,nie byłoby jednak uzasadnione nawet w razie przyjęcia ,że umowa łącząca strony została rozwiązana przez powódkę w wyniku wypowiedzenia dzierżawy , bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zgodnie z art. 361 §2 k.c. naprawienie szkody obejmuje :1/ straty ,które poszkodowany poniósł (damnum emergens) oraz 2/ korzyści ,które mógłby osiągnąć , gdyby mu szkody nie wyrządzono (lucrum cessans) Straty polegają na zmniejszeniu aktywów (pozycji czynnych majątku) lub zwiększenie pasywów (pozycji biernej majątku). Poszkodowany staje się uboższy niż uprzednio był – majątek jego ulega zmniejszeniu . W prawie polskim brak legalnej definicji utraconych korzyści .Przyjmuje się , że za utracony zysk uważa się taki ,którego można oczekiwać z prawdopodobieństwem na podstawie zwykłego biegu lub szczególnych okoliczności, w szczególności na podstawie poczynionych przygotowań i podjętych środków. Ogólna formuła art. 361 §2 k.c. pozostawia obszerne pole wykładani , a syntetyczne uchwycenie stanowiska orzecznictwa może być trudne. Niejednolitość ta ma swe źródło w zróżnicowaniu postaci utraconych korzyści. W piśmiennictwie wyróżnia się w tym zakresie m.in.: utratę pożytków i przychodów z rzeczy oraz utratę możliwości korzystania z rzeczy.

Powódka zasadniczo domagała się naprawienia szkody polegającej na wyrównania korzyści jakie by uzyskała uprawiając dzierżawione grunty. Jednak powódka nie wykazała by w istocie rozpoczęła w ogóle uprawę roślin wskazywanych w pozwie . Słuchany w charakterze świadka mąż powódki R. M. zeznał (przesłuchanie na rozprawie w dniu 12.03.2010 r.,k146) ,że na plantacji nie uprawiano w ogóle winorośli dodając ,że proces trwa 2-3 lata, powódce chodziło o sadzonki. Dalej świadek zeznał ,że w 2007 /2008 r. nie sprzedawali ziół z powodu zmieszania ,które wynikało z winy pozwanej .Nie mieli z żoną umów kontraktacji, nie wie jaki był koszt zasiewu ziół, te nakłady według niego może ocenić powódka. Z kolei powódka przesłuchana w charakterze strony (k. 251 – rozprawa z dnia 22.12.2010 r.) zeznała ,że specjalista od uprawy ziół to jej mąż. Ona sama nie wie co, gdzie miało być uprawiane , nie wie co i ile kosztowało . Nie potrafiła wskazać ziół , które miały być uprawiane. To ,że powódka była przesłuchiwana w jakiś czas po zakończeniu dzierżawy (a stosunkowo krótko po złożeniu pozwu) nie stanowi wytłumaczenia jej całkowitej niewiedzy co do planowanych upraw , ponoszonych wydatków. Świadczy raczej o tym ,że upraw tych , przynajmniej w jakiś istotnym w ogóle zakresie powódka jeszcze w ogóle nie rozpoczęła. Powódka w żaden sposób nie wykazała ,że w 2006 uprawiała cokolwiek na dzierżawionych gruntach , że wykonała określone zabiegi agrotechniczne ,pielęgnacyjne, zatrudniała pracowników , zakupiła sadzonki na te konkretne grunty. Z protokołu zdawczo – odbiorczego z 1.01.2008 r. wynika wręcz ,że wydzierżawione grunty były odłogowane (k.27) .jak to już wyżej dokładnie opisano w 2007 r. powódka problemy z dzierżawą zgłaszała tylko i wyłącznie w związku z dopłatami unijnymi , a nie w związku z utrudnieniami w uprawie roślin. Te zastrzeżenia zresztą były w drugiej połowie 2007 r. , a to oznacza ,że gdyby do tego czasu powódka naprawdę uprawiała wydzierżawione grunty to miałyby określone plony (przy wysiewach kwietniowych) . Powódka natomiast nawet nie twierdziła by taka sytuacja zaistniała, dotyczy to zresztą również roku 2006. Świadek R. M. mówił nadto o tym ,że działka w części była grodzona przez współwłaściciela , oni to widzieli i usuwali ogrodzenie, nie podjęli nawet próby wyjaśnienia sytuacji. W takiej z kolei sytuacji co najmniej nieroztropne , bez dbałości o własne interesy było sadzenie czegokolwiek .Zasadne są przeto uwagi Sądu pierwszej instancji dotyczące tej kwestii.

Takie ustalenia uprawniają do wniosku ,że powódka nie uprawdopodobniła , przez wykazanie w szczególności poczynionych przygotowań i podjętych środków ,że w istocie utraciła pożytki z dzierżawionych działek. Już tylko dla

porządku można dodać ,że powódka prowadziła plantację ziół w S. ,stąd rachunki mogą w sposób oczywisty dotyczyć tej plantacji .

Reasumując : zarzuty powódki zawarte w apelacji co do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 386§6 k.p.c. poprzez zaniechanie odniesienia się do wszystkich wytycznych Sądu drugiej instancji , uchylającego pierwszy wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 5.01.2011 r. są nieuzasadnione. Rzeczą Sądu Okręgowego ponownie rozpoznającego sprawę było bowiem ustalenie najpierw sposobu zakończenia stosunku obligacyjnego łączącego strony tego procesu , od tego zależał dalszy sposób procedowania w sprawie . Wobec przyjętej w sprawie kwalifikacji prawnej ustalonego stanu faktycznego zbędne było oczywiście prowadzenie postępowania dowodowego z biegłego, ten dowód w stanie faktycznym i prawnym sprawy nie był przydatny. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji oceniając ,że stosunek umowny łączący strony został zakończony w wyniku porozumienia zasadnie przyjął ,że roszczenie odszkodowawcze w tej sytuacji jest pozbawione zasadności. Sąd Apelacyjny , będący w obecnie obowiązującej procedurze również sądem meriti , dokonał uzupełniających ustaleń faktycznych istotnych dla podstawy rozstrzygnięcia oraz ich kwalifikacji prawnej. Skutkowało to ostatecznym wnioskiem ,że fakty istotne dla zastosowanych w sprawie przepisów prawa materialnego zostały ustalone przez Sąd Okręgowy poprawnie. Pewne niespójności w rozumowaniu tego Sądu w zakresie oceny dowodów , dostrzeżone w apelacji, uwzględniając uzupełniające ustalenia i rozważania Sądu Odwoławczego , dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy okazały się nieistotne . W konsekwencji takich ustaleń oraz ich kwalifikacji prawnej Sąd Apelacyjny apelację powódki jako bezzasadną oddalił kierując się w tym zakresie treścią art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł mając na uwadze jego wyniki , w oparciu o art. 98§1 i 3 , art. 108§1 oraz art. 391§ 1 k.p.c. , z uwzględnieniem przepisów rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.) -§ 2, §6 oraz §13 ust. 1 pkt 2 . Na koszty pozwanej składało się wynagrodzenie jej profesjonalnego pełnomocnika procesowego .

SSO del. Z. Ciechanowicz SSA M. Gołuńska SSA D. Rystał