

Sygn. akt IX Ca 933/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	Pracownik sądowy Natalia Kruczyk

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

Oddziału Terenowego w O.

przeciwko W. G.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Kętrzynie

z dnia 14 lipca 2016 r., sygn. akt I C 154/16,

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 933/16

## UZASADNIENIE

Powód Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniósł o nakazanie pozwanemu W. G., aby wydał powodowi nieruchomość położoną w gminie S., oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem B. jako działka nr (...) (po podziale działki (...) działka nr (...)) o pow. 28,2606 ha. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że pozwany od 04 kwietnia 2014 r. do 30 września 2015 r. dzierżawił

przedmiotową nieruchomość. Umowa została zawarta na czas określony do 30 września 2015 r. bez możliwości jej przedłużenia. Pomimo wygaśnięcia umowy dzierżawy pozwany nie wydał powodowi nieruchomości

Pozwany W. G. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Argumentował, że przedmiotowe grunty rolne przejął w posiadanie Z. G. i na tej podstawie złożył wniosek o przyznanie płatności rolnych na okres 5 lat poczynając od 15 marca 2014 r. Wywiódł, że aktualnie faktycznie nie włada on nieruchomością, nie jest jej posiadaczem, a zatem nie jest biernie legitymowany w niniejszej sprawie.

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.154 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. zawarła z W. G. 4 kwietnia 2014 r. umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość niezabudowana, położona w gminie S., oznaczona w ewidencji gruntów obrębem B. jako działka nr (...) o pow. 28,2606 ha. Umowa została zawarta na czas określony do 30 września 2015 r. bez możliwości przedłużenia. Wydanie pozwanemu przedmiotu umowy nastąpiło 12 maja 2014 r.

Działka położona w gminie S., oznaczona w ewidencji gruntów obrębem B. dotychczas numerem(...) została podzielona na działki oznaczone obecnie numerami(...)

Pomimo wygaśnięcia umowy dzierżawy pozwany nie wydał powodowi nieruchomości.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione.

Wskazał, że stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie przedstawionych przez powoda dokumentów, które są wiarygodne, nie były kwestionowane przez strony i w sposób pełny wyjaśniają wszystkie okoliczności sprawy konieczne dla merytorycznego rozstrzygnięcia.

Zauważył, że zgodnie z art. 222 § 1 kc 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.

W przedmiotowej sprawie pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania sporną nieruchomością, albowiem umowa dzierżawy zawarta między stronami wygasła zgodnie z § 3 ust. 1 umowy z dniem 30 września 2015 r.

Pozwany argumentował wprawdzie, iż nie jest biernie legitymowany w niniejszej sprawie, albowiem nie jest posiadaczem przedmiotowych gruntów, które przejął w posiadanie Z. G., jednak twierdzenia pozwanego są niewiarygodne i gołosłowne.

Sąd Rejonowy uznał wszelko, że zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na gruncie prawa procesowego odpowiednikiem cyt. przepisu jest art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W myśl przytoczonych przepisów, to na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego stanowisko.

Pozwany nie przedstawił jakichkolwiek dowodów na poparcie swoich twierdzeń co do faktów, na których opierał swoje twierdzenia. Załączył do pozwu jedynie kserokopie oświadczenia osoby trzeciej i decyzji administracyjnej, które nie zostały w żaden sposób uwierzytelnione. Jeżeli zaś odbitka nie jest odpowiednio poświadczona, to nie stanowi ona dokumentu w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego, gdyż nie zawiera oryginalnego podpisu wystawcy, który stanowi *conditio sine qua non* istnienia dokumentu. Gdyby ustawodawca rzeczywiście chciał uczynić z kserokopii odrębny środek dowodowy, to wprowadziłby je obok fotokopii do art. 308 kpc (vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 25 kwietnia 2002 r., sygn. akt I CKN 1572/99, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2013 r., VI ACa 448/13).

Następnie wskazał, iż w sprawach cywilnych rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (por. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz pod red. A. Zielińskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, wyd. 6, Warszawa 2012 r.).

Odnosząc się natomiast merytorycznie do treści przedstawionych przez pozwanego kserokopii, podniósł, iż pozwany nie wykazał w ogóle, iż przedmiotowe grunty nie znajdują się już obecnie w jego posiadaniu. Oświadczenie z 13 maja 2015 r. nie wykazuje w żaden sposób, na jaki okres osoba je składająca miała objąć grunty w posiadanie, z kolei decyzja z 23 grudnia 2014 r. nie wskazuje, iż odnosi się do spornych gruntów.

W tym stanie rzeczy uznał, iż pozwany korzysta obecnie z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego. To z kolei, zgodnie z art. 222 § 1 kc, uprawnia powoda do wystąpienia przeciw pozwanemu z roszczeniem o wydanie tej nieruchomości. Z tych względów należało więc orzec jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (opłata od pozwu – 434 zł, koszty zastępstwa procesowego – 720 zł).

Apelację od całości wyroku Sądu Rejonowego złożył pozwany, zarzucając:

1. naruszenie art. 222 § 1 k.c. przez przyjęcie, że pozwany jest zobowiązany do wydania nieruchomości,
2. naruszenie art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez uznanie, że powód wskazał dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne oraz że to tylko na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, że nie jest posiadaczem nieruchomości,
3. naruszenie art. 129 § 1 i 4 k.p.c. w zw. z art. 308 i art. 309 k.p.c., art. 130 k.p.c. i art. 5 k.p.c. przez niewezwanie pozwanego do uzupełnienia braków formalnych pisma procesowego, pominięcie, że strona jest zobowiązana do przedłożenia oryginału lub uwierzytelnionej kopii dokumentu, na który powołuje się w przypadku żądania przeciwnika procesowego, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca oraz niedokonanie wobec strony działającej bez fachowego pełnomocnika stosownych pouczeń i nieprzeprowadzenie dowodu z urzędu,
4. naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na częściowej ocenie dowodów i przyjęciu błędnych ustaleń faktycznych i prawnych, przejawiającej się w uznaniu, że powód przedstawił wiarygodne dowody wskazujące, że pozwany jest posiadaczem nieruchomości biernie legitymowanym w sprawie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty żądał zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie, choć niektórym jej zarzutom nie sposób odmówić słuszności.

I tak nieprawidłowo uznał Sąd Rejonowy, że w realiach sprawy nie sposób uznać za dowody oświadczenia o przeniesieniu posiadania działek rolnych i decyzji z 23 grudnia 2014 r. z uwagi na ich złożenie w kserokopiach. Zgodnie bowiem z art. 129 § 1 k.p.c., dopiero na żądanie przeciwnika strona winna przedstawić oryginał dokumentu lub poświadczony za zgodność z oryginałem jego odpis. Strona powodowa takiego oświadczenia nie złożyła, zaś jak wynika z protokołu rozprawy z 12 lipca 2016 r., sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z k. 46 – 48, na których znajdują się kserokopie rzeczonych dokumentów. W tej sytuacji mogły one stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie, aczkolwiek nie zmienia to ostatecznej oceny co do prawidłowości zaskarżonego wyroku.

Rację ma również pozwany wskazując, że materialnoprawnej podstawy orzeczenia nie mógł stanowić art. 222 § 1 k.c., który rzecz upraszczając, ustanawia roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. W tym ujęciu rzeczywistie przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest skierowanie roszczenia przeciwko osobie, która faktycznie włada rzeczą.

Jednakowoż, jak słusznie zauważono w odpowiedzi na apelację, powód od początku domagał się zwrotu nieruchomości w oparciu o łączącą strony umowę dzierżawy, powołując się na upływ terminu, na który została zawarta i odmowę dobrowolnego zwrotu rzeczy.

Jak wynika z § 10 umowy z dnia 4 kwietnia 2014 r. (k. 5), dzierżawca zobowiązał się do zwrotu wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. § 17 ust. 6 umowy stanowił, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu we wskazanym terminie.

Z kolei stosownie do art. 705 k.c., po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

W orzecznictwie sądowym wskazuje się jednolicie, że roszczenie o zwrot przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z umowy dzierżawy, a nie z prawa własności (por. wyrok SN z 13.03.2015 r., III CSK 203/14; wyrok SN z 22.06.2004 r., IV CK 463/03).

W tej sytuacji podstawę prawną rozstrzygnięcia winien stanowić nie art. 222 § 1 k.c., lecz § 10 i 17 ust. 6 umowy z 4 kwietnia 2014 r. w zw. z art. 705 k.c., albowiem bezspornym jest, że mimo upływu terminu obowiązywania umowy pozwany nie zwrócił przedmiotu dzierżawy.

Powód mógł przy tym żądać, by wydanie spornych nieruchomości nastąpiło w drodze protokolarnej, albowiem w judykaturze akcentuje się konieczność dokonywania zwrotu w sposób jednoznaczny, tj. aby wydzierżawiający miał świadomość, że rzecz zostaje oddana do jego dyspozycji (zob. wyr. SN z 14.10.2015 r., V CSK 739/14).

W ocenie Sądu Okręgowego oparcie powództwa o postanowienia umowy i przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie zwalnia powoda z obowiązku wykazywania, iż pozwany jest nadal w posiadaniu rzeczy. Stosownie bowiem do art. 675 § 2 k.c., który choć odnosi się do umowy najmu, to ma zastosowanie również do stosunków dzierżawy (art. 694 k.c.), jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

Obowiązek zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym spoczywa **także** na osobie trzeciej, której najemca oddał go w podnajem lub do bezpłatnego używania. Nie ma przy tym znaczenia, czy oddanie nastąpiło za zgodą wynajmującego czy bez jego zgody (zob. też wyr. NSA z 4.10.2002 r., I SA 1134/02, Legalis). Obowiązek zwrotu w tym przypadku istnieje wobec wynajmującego, a nie tylko wobec najemcy. Przyjmuje się, że jest to odpowiedzialność in solidum.

Reasumując, jeśli wydzierżawiający będący właścicielem wywodzi swoje roszczenie przeciwko byłemu dzierżawcy z art. 222 § 1 k.c., wówczas może ono zostać uwzględnione tylko wtedy, gdy były najemca faktycznie rzeczą włada. Natomiast, jeśli wynajmujący wywodzi roszczenie z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 694 i 705 k.c., to nawet gdy był dzierżawca rzeczą nie włada, sąd wydać może wyrok uwzględniający powództwo (zob. T. Szanciło, Wpływ stosunku podnajmu na obowiązek zwrotu lokalu użytkowego i roszczenia związane z bezumownym korzystaniem, Iustitia, Nr 2(8)/2012, s. 89).

Mając powyższe okoliczności na uwadze uznać należało, że zaskarżony wyrok, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu, co skutkowało oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Przyjęcie, że powód nie musiał wykazywać faktu dalszego posiadania nieruchomości przez pozwanego powoduje, iż niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Powód udowodnił bowiem, że upłynął termin, na który umowa dzierżawy została zawarta, zaś pozwany nie wydał jej przedmiotu w sposób umożliwiający kontrolę wykonania obowiązku.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i § 7 pkt 2 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz