

**Sygn. akt I ACa 170/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Alicja Surdy
Sędzia:	SA Ewa Lauber-Drzazga
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej

w D.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia

19 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 894/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda M. M. (1) na rzecz pozwanego Syndyka Masy Upadłości Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w D. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

I A Ca 170/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. M. (1) przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w D. o zapłatę oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz syndyka 7 217zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 19 078 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 26 października 1994 r. Syndyk Masy Upadłości Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w D. w upadłości oraz A. i J. małżonkowie M. zawarli w formie aktu notarialnego umowę kupna - sprzedaży nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw (...) oznaczonych działkami nr (...).

Strony zastrzegły sobie prawo odstąpienia w okresie siedmiu miesięcy od dnia zawarcia umowy w przypadku nie zwolnienia z hipoteki nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) przez Bank (...) i Bank (...) oraz w przypadku niezapłacenia ceny w okresie do sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy.

W dniu 21 kwietnia 1995 r. w Kancelarii Notarialnej E. B. w L. Syndyk Masy Upadłości Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Upadłości złożył oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 26 października 1994 r. z uwagi na niezapłacenie ceny sprzedaży przez kupujących małżonków M.. Małżonkowie M. nie wyrazili zgody na doręczenie im oświadczenia o odstąpieniu oświadczając, że cała cena sprzedaży została przez nich zapłacona i nie zwrócili nieruchomości Syndykowi w związku z czym wystąpił przeciwko małżonkom M. z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej dotyczących przedmiotowych nieruchomości i wydanie ich Syndykowi.

Wyrokiem z dnia 10 marca 2009 roku Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie IC 671/04 nakazał wykreślenie z ksiąg wieczystych Kw (...) wpisanych w dziale drugim właścicieli J. i A. małżonków M. i wpisanie w ich miejsce Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w D..

Nadto nakazał małżonkom M. wydanie Syndykowi Masy Upadłości RSP w D. nieruchomości objętych KW (...) składających się z działek (...). Powyższe orzeczenie utrzymane zostało w mocy przez wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 17 marca 2010 roku wydanym w sprawie IACa 628/09.

W dniu 30 marca 2011 roku przed Sądem Okręgowym w Lublinie zawisł spór pomiędzy Syndykiem Masy Upadłości RSP a A. i J. M. (1) o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości objętych KW (...) za okres od marca 2001 do 10 marca 2011 roku. Pozwani podnoszą, że we wskazanym okresie byli posiadaczami gruntów w dobrej wierze (sprawa I C 203/11 fakt znany sadowi z urzędu).

W dniu 31 marca 2003 roku J. i A. małżonkowie M. zawarli ze swoim synem M. M. (1) umowę dzierżawy działki numer (...) o po. 96,13 ha na 10 lat. W umowie rodzice powoda oświadczyli, że są właścicielami przedmiotowej nieruchomości. W umowie brak jest informacji, że powód będzie miał prawo pobierać pożytki oraz że wobec tej nieruchomości toczy się spór w sądzie z syndykiem masy upadłości (k.19 umowa).

Po zawarciu umowy z syndykiem w 1994 roku J. i A. małżonkowie M. wraz ze swoimi synami korzystali z nieruchomości i ruchomości, które były przedmiotem umowy bez jakichkolwiek ograniczeń. Mimo iż mieli wiedzę o odstąpieniu syndyka od umowy (vide ustalenia w sprawie IC 671/04) rozporządzali nabytymi składnikami majątku, sprzedawali ruchomości, dokonali też przeniesienia na rzecz swoich synów M. i M. części nieruchomości zaś z powodem sporządzili w/w umowę dzierżawy. Z nabytego gospodarstwa korzyści czerpała cała rodzina M., w tym i powód. Gospodarstwo i przychód z niego był głównym źródłem utrzymania całej rodziny M. a podpisana umowa dzierżawy nie miała żadnego wpływu na czynione nakłady i podział zysków (vide ustalenia w sprawach karnych II K 382/02, 453/07, IC 671/04, pismo J. M. k. 115-116, zeznania powoda k.410, zeznania powoda w sprawie Ds1562/11 k.103).

Powód wraz z żoną zamieszkiwał wcześniej z rodzicami przy ulicy (...) w O. a od kilku lat zamieszkuje przy ul. (...) w lokalu numer (...), zaś w lokalu numer (...) zamieszkują jego rodzice. Mieszkania te położone są w bloku byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej. Pozwany mieszkanie otrzymał od rodziców (wyjaśnienia powoda k.168v).

We wrześniu 2010 roku syndyk powiadomił małżonków M., że przystąpi do odebrania gospodarstwa i żąda uprzątnięcia pola (wyjaśnienia pozwanego potwierdzone w trybie art. 299 kpc). Pismem z 15 listopada 2010 roku syndyk wezwał małżonków M. oraz M. i M. M. (5) do dobrowolnego wydania gospodarstwa (k. 112-114). Odpowiedzią na te wezwania było pismo wystosowane przez J. M. (1) do syndyka, w którym nie wyraziła gotowości dobrowolnego wydania gospodarstwa, zagroziła też wytoczeniem syndykowi powództwa o zwrot poniesionych nakładów (pismo z dnia 25 listopada 2010 roku k.115-116).

W dniu 2 grudnia 2010 roku syndyk ponownie udał się do rodziny M.. Wówczas wyszła J. M. (1) z rodziną oświadczając syndykowi aby się „wynosił”, że nie ma wstępu a gospodarstwo wyda tylko komornikowi (wyjaśnienia syndyka k.169-170, protokół k.117, zeznania świadków E. P. k.386, B. G. k. 387, E. F. –K. k.387v).

Jesienią 2010 roku obsiane zostały pszenżytem działki (...) o pow. zasiewu 12,12 ha,(...)o pow. zasiewu13,29 ha, (...) o pow. zasiewu 14,06 ha, (...) o pow. zasiewu 17,1968ha, (...) o pow. zasiewu 7,6342 ha, (...) o pow. zasiewu 9,8929 ha, (...) o pow. zasiewu 18,0328 ha i działka (...) obsiana rzepakiem o powierzchni zasiewu 27,588 ha. W dniu 21 czerwca 2011 roku na potrzeby toczącego się postępowania upadłościowego biegły dokonał wyceny sprzedaży zboża „na pniu”[ IX u 1/11( VIII U 7/92) k. 85-94].

Przed obsianiem gruntów jesienią 2010 roku oraz w latach poprzednich ani powód ani nikt z jego rodziny nie zwracał się do syndyka o pozwolenie obsiania gruntów, które nadal znajdowały się w posiadaniu rodziny M.. Przy uprawie ziemi, nabytej od syndyka rodzinie M. pomagał brat matki powoda R. B. (1), wykonujący prace polowe ( wyjaśnienia syndyka k.169-170, zeznania stron k. 410-411, zeznania R. B. k.308v-309 ).

Na wniosek syndyka z dnia 14 grudnia 2010 roku na podstawie tytułu wykonawczego wydanego w sprawie IC 671/04 wszczęta została egzekucja komornicza. W dniu 30 maja 2011 roku komornik sądowy A. W. (1) przybył do małżonków M. w celu odebrania nieruchomości, dokonał też zajęcia ruchomości (k.36,38-42,261-269) Pismem z dnia 31 maja 2011 roku komornik powiadomił powoda o zajęciu zboża zasianego na nieruchomości objętej KW (...) w tym na działce (...) ( k.35), przy czym postanowieniem z dnia 20 czerwca 2011r. umorzył postępowanie w przedmiocie zajętych ruchomości w postaci zboża na działkach objętych Kw (...) wskazując, że skoro właścicielem tych nieruchomości jest RSP w D. to zajęcie zasiewów na tych działkach było wadliwe i sprzeczne z zasadą „superficies solo cedit” (k.43-44, akta komornicze, zeznania A. W. k.386).

Pismem otrzymanym przez syndyka w dniu 14 czerwca 2011 r. powód zwrócił się o wyrażenie zgody na zwolnienie spod egzekucji w postaci zasiewów zboża na działkach objętych KW (...). Odpowiedzią syndyka była odmowa z argumentacją, że powodowi nie przysługują jakiegokolwiek prawa do ruchomości ani prawo własności ( pismo k.277-279). Kolejnym pismem z dnia 13 lipca 2011 roku powód zwrócił się do syndyka o umożliwienie mu zebrania zboża z w/w nieruchomości. Wskazał, że poniósł nakłady na nieruchomość objętą KW (...) w wysokości, którą wycenił na 487.492 złote ( k.274-276). Strona pozwana nie uwzględniła prośby powoda ( pismo syndyka z dnia 22 lipca 2011 roku k.280-281).

W dniu 22 lipca 2011 roku syndyk masy upadłości RSP sprzedał J. T. płody rolne, „na pniu” z nieruchomości objętej KW (...) za kwotę 100.000zł( umowa k. 128)

W pierwszej połowie sierpnia 2011 roku doszło do kradzieży zboża z działek (...). Postępowanie w tej sprawie zostało umorzone wobec niewykrycia sprawcy ( k. 125, 159 akt DS 1562/11D). Po kradzieży zboża z części nieruchomości cena zbycia zboża została obniżona do kwoty 75.000zł (protokół i aneks k.130-132).

**Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd** na podstawie w/w dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, zeznania świadków A. W., E. P., B. G., E. F.-K., E. Ż. , częściowo zeznania świadka R. B. (1) oraz samych stron.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania powoda, że nie wiedział o utracie tytułu własności rodziców do nieruchomości, o żądaniu Syndyka wydania nieruchomości, oraz że rodzice oddali mu w dzierżawę poza działką (...) pozostałą ziemię i on był jej wyłącznym posiadaczem całego gospodarstwa. Za niewiarygodne i nieprzekonywujące uznał Sąd zeznania świadka R. B. w zakresie dotyczącym posiadania nieruchomości przez powoda.

Spór pomiędzy rodzicami powoda a syndykiem toczy się od 1995 roku tj. przeszło 18 lat. W świetle logiki i zasad doświadczenia życiowego jest niewiarygodne, że powód dowiedział się o nich dopiero gdy komornik przyjechał wykonać wyrok w sprawie IC671/04.

Jak przyznał powód cała rodzina zamieszkiwała razem lub też w sąsiadujących lokalach mieszkalnych, posiadali wspólne wejście i wspólną skrzynkę na listy. Wszyscy członkowie rodziny pracowali wspólnie na tym gospodarstwie dlatego nie ma racjonalnego uzasadnienia twierdzenia, że J. M. nie informowała powoda o tym że nieruchomości nie stanowią już jej własności, a tym samym naraziła go na ewentualne straty finansowe.

Przeciwnie, w ocenie Sądu Okręgowego, cała rodzina M. a w tym i powód mieli świadomość zaistniałego stanu rzeczy, jednak ich działania obliczone zostały na podjęcie takich kroków, które co najmniej opóźnią egzekucję lub wydłużą ją w czasie. Skoro rodzina M. nie wyraziła gotowości wydania nieruchomości na początku grudnia 2010r., to wręcz niedorzecznym byłoby twierdzenie, że dobrowolnie wydałaby nieruchomości wcześniej.

Z pisma J. M. (1) do syndyka w listopadzie 2010r. po wezwaniu jej do dobrowolnego wykonania wyroku i zajęte przez nią stanowisko w toczącym się procesie I C 203/11 ( vide pismo k.115-116) oraz twierdzeń powoda w sprawie Ds. 1562/11 wynika, że gospodarstwo rolne prowadziła rodzina. W sprawie IC671/04 to małżonkowie M. podnieśli zarzut zatrzymania nieruchomości ze względu na poniesione nakłady.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił, że wyłącznie on ponosił koszty związane z obsiewem pól i pracami polowymi. Faktury( k.49-55) dotyczą zakupu przez powoda kredy i tylko części środków ochrony, zaś pozostałe dotyczą zakupów uczynionych przez jego braci M. i M., co potwierdza jedynie wcześniejszy wniosek co do wspólnego rodzinnego gospodarowania nieruchomościami i wspólnego ponoszenia kosztów z tym związanych.

Powód nie udowodnił ponadto, że zasiał pszenżyto na nieruchomościach o powierzchni wskazanej w pozwie. Powód sam przyznał, że pod uprawę z działki (...) o pow. ok.96 ha nadaje się jedynie ok. 8 hektarów, zaś pozostała powierzchnia to łąki i budynki gospodarcze (k.168v).

W ocenie Sądu powód oraz jego pozostali członkowie rodziny podają różne informacje w zależności od sprawy i roli procesowej jaką w nich pełnią, a taka postawa w żaden sposób nie uwiarygodnia ich twierdzeń.

W dniu 23 kwietnia 2012 roku na rozprawie pełnomocnik powoda cofnęła wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. M. (1) i wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, wobec czego Sąd wnioski te pominął (k.170).

Sąd oddalił ponadto wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa celem oszacowania nakładów poczynionych przez powoda z dwóch powodów. Nie było jakiegokolwiek uzasadnienia do merytorycznego przyjęcia do uwzględnienia tego rozliczenia (brak przesłanek materialnych), w związku z czym dopuszczenie tych dowodów prowadziłoby jedynie do zbędnego podrożenia kosztów tego postępowania.

**Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za bezzasadne.** Przy czym roszczenie powoda oceniał w oparciu o dwie różne podstawy prawne, a mianowicie :

1. bezpodstawne wzbogacenie ( art. 405 k.c)
2. zwrot nakładów koniecznych ( art. 226 k.c)

W ocenie Sądu pierwszej instancji przesłanką roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest brak podstawy prawnej wzbogacenia. Tymczasem pozwany przejął nieruchomości na podstawie prawomocnego orzeczenia, które legitymizowało przesunięcie korzyści do majątku masy upadłości, a zatem nie bez podstawy prawnej.

Powód miał wiedzę o zapadłym w sprawie IC 671/06 rozstrzygnięciu już przed podjęciem decyzji o ponownym obsianiu nieruchomości. Powód powinien był powstrzymać się od dalszych działań. Nie uzyskał zgody Syndyka na dokonanie zasiewów, tym samym działając wyłącznie na swoje ryzyko.

Nie do obrony jest także argument o braku wypowiedzenia umowy dzierżawy przez syndyka, co zdaniem strony powodowej dawało uprawnienia do dalszej dzierżawy. Po pierwsze przedłożona przez powoda umowa dzierżawy

nie upoważniała do korzystania z innych gruntów niż działka (...). Nawet jeśli by przyjąć, że została w tej materii zawarta umowa ustna (forma pisemna wymagana jedynie dla celów dowodowych) to pozostawała ona bezskuteczna skoro ani z umowy pisemnej ani z innych dowodów nie wynika, że powód był wyłącznie uprawniony do pobierania pożytków. Skoro funkcji tej nie spełniało porozumienie zawarte między powodem a jego rodzicami nie może być mowy o skutecznie zawartej umowie dzierżawy (art.693 k.c).

W ocenie Sądu Okręgowego umowa dzierżawy zawarta przez powoda z rodzicami jest nieskuteczna gdyż z treści jej nie wynika uprawnienie powoda do pobierania pożytków. Pożytki przysługiwały wszystkim członkom rodziny i wszyscy z nich korzystali, a taka sytuacja zdaniem sądu wyłącza skuteczność umowy dzierżawy na jaką powołuje się powód.

Nie można było też zdaniem sądu podzielić zarzutu strony powodowej, że skoro syndyk nie wypowiedział umowy to powód mógł wykonywać umowę dzierżawy. Utrwalony jest w orzecznictwie i doktrynie pogląd, że wydzierżawiający nie musi być właścicielem ( por. orzeczenie SN z 30.03.59 ICR 337/57, 29.10.70 III CRN 328/70, komentarz do art. 693 Kodeksu cywilnego pod red. K.Pietrzykowskiego-Wydawnictwo C.H. BECK) jednakże w sytuacji powzięcia wiedzy, że osoba trzecia rości sobie prawo do gruntu dzierżawca powinien powiadomić o takim fakcie wydzierżawiającego.

W ocenie Sądu oddalenie roszczenia dochodzonego w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu uzasadnia art. 411pkt.1 k.c.

Powód miał świadomość braku obowiązku świadczenia znał bowiem i stan faktyczny i prawny sprawy, a zatem nie może domagać się zwrotu poczynionych nakładów w oparciu o bezpodstawne wzbogacenie. Nadto jak zostało wykazane pozwany legitymował się prawomocnym orzeczeniem sądu, działał w celu prawnie uzasadnionym.

Sąd uznał również za bezzasadne roszczenie powoda na podstawie przepisów dotyczących rozliczenia posiadacza nieruchomości z jej właścicielem z tytułu poniesionych przez posiadacza nakładów na nieruchomość – art. 226 kc

Sąd wskazał, że przepisy te stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, czyli posiadacz nie może dochodzić z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia dalej idących roszczeń niż uprawnienia wynikające z art. 226 kc. Inaczej mówiąc dochodzenie roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozostaje bezcelowym, gdy konkuruje ono z innym roszczeniem dotyczącym tego samego przedmiotu ( vide cyt. wyżej kom. - art.405 k.c).

W ocenie Sądu pierwszej instancji nakłady czynione przez powoda nie były nakładami koniecznymi. Zgodzić się należy, że w niektórych sytuacjach zasiewy można uznać za nakłady konieczne, ale nie w okolicznościach tej sprawy. Dokonywanie zasiewów nie było uczynione w celu należytego utrzymania nieruchomości jak podnosiła to strona powodowa, ale obliczone było na osiągnięcie korzyści z cudzego gruntu. Nie wykazano czy nieruchomości utraciłyby właściwości lub nie byłyby zdadne do dalszego korzystania gdyby nie zostały obsiane w 2010r.

W ocenie Sądu zebrane w sprawie dowody uprawniają do twierdzenia, że powód nie był posiadaczem przedmiotowych nieruchomości, a co najwyżej ich współposiadaczem i to zależnym bo wiedział, że władztwo nad nieruchomościami wywodzi od rodziców również posiadaczy nieuprawnionych. Nieruchomości były we władaniu i posiadaniu całej rodziny M..

Strona powodowa podnosiła argument, że działała w zaufaniu do KW gdzie wpisani byli rodzice powoda jako właściciele. Bezsporne jest, że w księdze wieczystej figurował wpis ostrzeżenia o toczącym się procesie dot. uzgodnienia treści księgi. Wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej skutecznie podważał twierdzenia powoda, że kierował się zaufaniem do Ksiąg Wieczystych, w których rodzice ujawnieni byli jako właściciele. W tej sytuacji Sąd uznał, że powód nie działał w dobrej wierze.

Wobec nie wykazania poniesienia „nakładów koniecznych” i „wzbogacenia bezpodstawnego” a także nie wykazania łączącego powoda z pozwanym stosunku zobowiązaniowego również roszczenie pozwu nie mogło zostać uwzględnione także na podstawie art. 226 kc .

Orzeczenie o kosztach sąd oparł na przepisie art. 98 w zw. z art. 108 k.p.c. Powód przegrał niniejszy proces a zatem zobowiązany jest do zwrotu kosztów przeciwnikowi. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika 7200zł plus opłata sądowa od pełnomocnictwa 17zł.

Powód nie został zwolniony od opłaty od pozwu ( vide postanowienia k.412, 454-457) a zatem na podstawie art. 113.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych winien uiścić SP opłatę od pozwu.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

I. Błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na uznaniu, że J. i A. M. informowali swoje dzieci o toczących się między nimi a pozwanymi sprawach sądowych, a tym samym powód znał stan prawny nieruchomości, musiał liczyć się z obowiązkiem zwrotu przedmiotu zawartej przez niego umowy dzierżawy, a tym samym był posiadaczem w złej wierze, którego postępowanie ukierunkowane było na podejmowaniu działań przeciwko pozwanemu, podczas, gdy w wyniku pierwszych czynności podjętych przez pozwanego z udziałem Komornika Sądowego, powód nie podejmował czynności, dotyczących nieruchomości poza zwracaniem się z prośbą o umożliwienie dokonania zbiorów,

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, co mogło mieć wpływ na treść wydanego w sprawie postanowienia, a mianowicie:

1) Art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie:

a) że pozwany nie uzyskał żadnych korzyści w związku z przejęciem nieruchomości dzierżawionych przez powoda, podczas gdy pozwany przyznał, że zasiewy zostały sprzedane za kwotę 100000 zł, zaś sam pozwany od dnia przejęcia nieruchomości nie prowadził żadnych zabiegów agrotechnicznych, czym niewątpliwie przyczynił się do obniżenia jakości i wartości uzyskanych zbiorów,

b) że rodzice powoda J. i A. M. musieli informować powoda o toczących się postępowaniach z udziałem pozwanego, podczas gdy z akt spraw wynika, że powód w sprawach tych nie występowała w żadnym charakterze,

c) za logiczne i oczywiste, że rodzice przyznają się przed własnymi dziećmi do odniesionych porażek, podczas gdy oczywiste jest, iż powoduje to poniżenie i obniżenie autorytetu rodziców u dzieci,

d) oparcie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie na aktach postępowań, które toczyły się bez udziału i wiedzy powoda oraz na oświadczeniach rodziców powoda składanych w innych sprawach, chociaż wynika, że żadne z tych oświadczeń nie było kierowane do powoda, zaś pozwany nie informował powoda o ich treści,

e) że powód nie miał uprawnienia do pobierania pożytków z dzierżawionych od rodziców J. i A. M., podczas gdy istota umowy dzierżawy sprowadza się do używania i pobierania pożytków,

f) za wiarygodne zeznań świadków E. Ż., E. K., E. P. (2), B. G. (2) wnioskowanych przez pozwanego, w sytuacji gdy są to osoby bezpośrednio zainteresowane w korzystnym dla pozwanego rozstrzygnięciu sprawy z racji na powiązania zawodowe i ekonomiczne,

2) art. 235 § 1 kpc, poprzez rozstrzygnięcie sprawy wbrew zasadzie bezpośredniości postępowania dowodowego i oparciu orzeczenia na dowodach przeprowadzonych przed sądami orzekającymi w innych sprawach, a nie przed Sądem orzekającym w przedmiotowej sprawie,

3) art. 217 § 2 kpc poprzez nieprzeprowadzenie (pominięcie) zawnioskowanych przez powoda dowodów w postaci opinii biegłego z zakresu rolnictwa celem oszacowania nakładów poczynionych przez powoda, chociaż istotne okoliczności sprawy, stanowiące istotę sporu nie zostały dostatecznie wyjaśnione;

4) art. 278 kpc poprzez oddalenie wniosku o powołanie biegłego z zakresu rolnictwa celem oszacowania nakładów poczynionych przez powoda w związku z podejmowaniem czynności związanych z prawidłowym gospodarowaniem nieruchomości rolnej - obsianie i zabiegi agrotechniczne, gdy z okoliczności faktycznych jednoznacznie wynika, że zabiegi takie były czynione z czego pozwany uzyskał wymierną korzyść w postaci kwoty uzyskanej ze sprzedaży zasianego zboża „na pniu”,

III. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich niewłaściwą wykładnię bądź niewłaściwe zastosowanie:

1) art. 693 § 1 kc, poprzez uznanie, że pomimo, iż powoda i J. i A. M. łączyła umowa dzierżawy z dnia 31 marca 2003 roku, to nie miał on prawa pobierać pożytków z przedmiotu dzierżawy, podczas, gdy istota umowy dzierżawy jest używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu umowy przezdzierżawcę,

2) art. 226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc poprzez uznanie, że powód był posiadaczem zależnym w złej wierze, podczas gdy jak Sąd wskazał „brak jest bezpośrednich dowodów na wiedzę powoda o wyroku w sprawie I C 671/04 i czasie jej pozyskania,

3) art. 226 § 2 kc poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że jako posiadaczowi w złej wierze nie należy się powodowi zwrot poniesionych nakładów koniecznych, podczas gdy pozwany sam przyznał, że wzbogacił się na nich i uzyskał określona kwotę w związku ze sprzedażą upraw na pniu”;

4) art. 405 kc poprzez uznanie, że pozwany nie uzyskał korzyści majątkowej kosztem powoda nie mając do tego podstawy prawnej, podczas gdy pozwany sam potwierdził, że za sprzedaż przejętych upraw (które powstały w wyniku prawidłowego gospodarowania przez powoda nieruchomościami) uzyskał określona i wymierna kwotę, której wysokość wynikała z braku podejmowania prawidłowych czynności przez pozwanego,

5) art. 409 kc poprzez jego zastosowanie, podczas, gdy na podstawie korespondencji przed procesowej stron należy wysnuć wniosek, że pozwany powinien być się liczyć z obowiązkiem zwrotu uzyskanej korzyści.

Powód wnosił o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zgodnie z żądaniem pozwu, przy uwzględnieniu kosztów procesu,

2) Zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie,

3) Uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu odwoławczego.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje.** Apelacja jest bezzasadna, chociaż Sąd Apelacyjny podziela jedynie w części dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną roszczenia powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w podnoszonych przez powoda okolicznościach faktycznych, z których powód wywodził swoje roszczenie, wyłączną podstawą prawną żądania stanowiły przepisy dotyczące rozliczeń pomiędzy posiadaczem zależnym nieruchomości i właścicielem nieruchomości z tytułu poniesionych przez posiadacza nakładów na nieruchomość. Przepisy te stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów o odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Ustawodawca regulując roszczenia posiadacza z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość właściciela w art. 226 kc [ jak również posiadacza zależnego – art. 226 w zw. z art. 230 kc] dokonał odrębnej regulacji prawnej, wyodrębniając normy szczególne, które mają pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych roszczeń stron [ System Prawa Prywatnego . Prawo rzeczowe, T. III, pod red. T. Dybowskiego , CH Beck , W-wa 2003, s. 504 i n.].

Sąd Okręgowy wskazał w swoim uzasadnieniu na tę wyłączność jednakże oceniał zasadność roszczenia powoda także w oparciu o przepisy art. 405 i n. kc, co w świetle wyżej przedstawionego stanowiska było bezprzedmiotowe.

Niewątpliwie bowiem powód dochodząc zapłaty od pozwanego odwoływał się w podstawie faktycznej żądania do nakładów jakie miał czynić na nieruchomości pozwanego jako posiadacz nieruchomości, jesienią 2010r.

W świetle powyższej oceny podstawy prawnej roszczenia powoda zarzuty apelacji odnoszące się do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego o bezpodstawnym wzbogaceniu są bezzasadne. Sąd Okręgowy nie mógł uwzględnić roszczenia powoda na podstawie przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia, gdyż nie mogły być one w sprawie zastosowane.

Twierdzenie powoda, że jego roszczenia wynikają z faktu wykonywania przez niego umowy dzierżawy, którą zawarł z rodzicami, nie jest uzasadnione. Przede wszystkim Syndyk nie był stroną umowy dzierżawy. Ponadto nakłady powoda w postaci zasiewów, miały być poczynione jesienią 2010r., natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego umowa dzierżawy zawarta pomiędzy rodzicami a powodem, wygasła najpóźniej wiosną 2010r. wskutek wydania przez Sąd Apelacyjny w sprawie I C 671/04 wyroku oddalającego apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji nakazującego rodzicom powoda [wydzierżawiającym] wydanie nieruchomości Syndykowi.

Skoro w wyniku wyroku w sprawie I C 671/04 Syndyk, który był osobą trzecią w stosunku do stron umowy dzierżawy, odzyskał tytuł prawny do nieruchomości jako właściciel i nie zawarł z powodem nowej umowy dzierżawy oraz zażądał wydania nieruchomości przez rodziców powoda, umowa dzierżawy zawarta pomiędzy powodem, a rodzicami wygasła, gdyż wydzierżawiający jako osoby nieuprawnione względem nieruchomości, nie mogli zapewnić powodowi niezakłóconego korzystania z nieruchomości. Zapewnienie zaś przez wydzierżawiającego dzierżawcy spokojnego, niezakłóconego wykonywania dzierżawy, stanowi jego podstawowy obowiązek obligacyjny [obowiązek wydzierżawiającego].

Zgodnie z przyjętym w doktrynie stanowiskiem jeżeli niemożność świadczenia następuje w trakcie wykonywania umowy, po powstaniu zobowiązania to zobowiązanie wygasa [tak: A. Rzetecka – Gil. Komentarz do art. 387 kodeksu cywilnego, Lex].

Przeegrany przez rodziców z Syndykiem proces windykacyjny dotyczący nieruchomości, które miały być oddane w dzierżawę wykluczał możliwość wykonywania dzierżawy przez powoda. A zatem umowa dzierżawy po uprawomocnieniu się wyroku o wydanie nieruchomości, nie mogła być wykonywana i wygasła. [tak wg G. Koziół, Komentarz do art. 693 kc, Lex].

W związku z tym, że umowa dzierżawy wygasła pozwany po pierwsze nie miał obowiązku wypowiedzenia umowy dzierżawy. Po drugie zaś nie miał takiego obowiązku także dlatego, że nie był stroną umowy dzierżawy. Jeżeli nawet by przyjąć, że umowa dzierżawy nie wygasła, to obowiązek wypowiedzenia umowy powodowi wiosną 2010r., po uprawomocnieniu się wyroku o wydanie nieruchomości Syndykowi obciążał wydzierżawiających - rodziców powoda, a nie pozwanego. Obowiązek ten wynikał chociażby z art. 665 kc w zw. z art. 664 kc. Zaniechanie tego obowiązku przez wydzierżawiających obciążałoby ich ewentualną odpowiedzialnością odszkodowawczą względem powoda jako dzierżawcy z tytułu nienależyte wykonywanej umowy dzierżawy.

Nie oznacza to jednak, że powód nie mógł pozostawać nadal posiadaczem nieruchomości, niemniej jednak źródłem jego posiadania nie sposób doszukiwać się w umowie dzierżawy zawartej z rodzicami. Z tego względu twierdzenia powoda, że jesienią 2010r. był on uprawniony nadal do pobierania pożytków z nieruchomości, jako dzierżawca, nie znajduje żadnego uzasadnienia .

Nadmienić należy, że sprawa I C 671/04 została wszczęta wiele lat przed zawarciem umowy dzierżawy. Zgodnie z art. 665 kc w zw. z art. 694 kc to na rodzicach powoda jako wydzierżawiających już w momencie zawierania umowy dzierżawy ciążył obowiązek powiadomienia dzierżawcy, syna i powoda w sprawie niniejszej o niepewności dotyczącej stanu prawnego nieruchomości i wystąpieniu z roszczeniami przez Syndyka. Tym bardziej obowiązek ten ciążył na



wydzierżawiających w momencie prawomocnego zakończenia sprawy I C 671/04. Niewykonanie tego obowiązku narażało małżonków M. na odpowiedzialność odszkodowawczą względem dzierżawcy, na podstawie art. 471 kc.

Skoro zatem umowa dzierżawy wygasła wiosną 2010r., to powód od dnia wydania prawomocnego wyroku przez Sąd Apelacyjny w sprawie I C 671/04, tj. 17 marca 2010r., nie posiadał żadnego tytułu do posiadania nieruchomości. Jeżeli nawet przyjąć, że był on w posiadaniu części gospodarstwa, to uznać należy, że był on posiadaczem zależnym nieruchomości w złej wierze w rozumieniu art. 230 kc, gdyż wykonywał władztwo nad nieruchomością nie mając do tego żadnego prawa skutecznego wobec właściciela, a swoje władztwo nad rzeczą wywodził od innych nieuprawnionych posiadaczy o czym powinien był wiedzieć. W tym stanie faktycznym powód powinien być traktowany w najlepszym wypadku, jako posiadacz w złej wierze, co skutkuje zastosowaniem do oceny zasadności roszczeń powoda ograniczonej odpowiedzialności właściciela na podstawie art. 226 § 2 kc k.c. w zw. Z art. 230 kc. [Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r. II CR 246/74 OSP 1976/2/29, Lex 517395, i Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r. III CKN 33/98 OSNC 1999/6/110, OSP 1999/6/115, Biul.SN 1999/4/8, M.Prawn. 1999/6/36, Lex 35748].

W tym stanie sprawy zarzut błędnych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji opisany w pkt I apelacji jest bezzasadny.

Jako posiadacz zależny w złej wierze powód zgodnie z art. 226 § 2 kc ma - co do zasady - prawo do zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

W związku z powyższym powód – zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu - winien udowodnić w sprawie, że był posiadaczem nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa, ze szczegółowym wskazaniem, których nieruchomości. Nadto, że na nieruchomościach, które były w jego posiadaniu poczynił nakłady jesienią 2010r., które odpowiadają pojęciu nakładów koniecznych.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu Okręgowego i wnioski Sądu Okręgowego dotyczące nieudowodnienia przez powoda wskazanych wyżej okoliczności faktycznych, warunkujących zasadność roszczenia powoda.

Przed wszystkim powód nie udowodnił czy i w jakim zakresie był posiadaczem nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa.

Skoro bowiem umowa dzierżawy zawarta w dniu 31 marca 2003r. wygasła 17 marca 2010r., to nawet hipotetyczne przyjęcie, że umowa dzierżawy była zawarta i wykonywana do 17 marca 2010r., nie oznacza, że stan posiadania nieruchomości przez powoda jesienią 2010r. był taki sam. Tym bardziej, że szczegółowa analiza materiału dowodowego dokonana przez Sąd Okręgowy zasadnie wskazuje na szereg niekonsekwencji i sprzeczności w stanowisku samego powoda jak i w konfrontacji z twierdzeniami pozostałych członków rodziny powoda składanych w innych sprawach.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu Okręgowego, że powód wiedział o sprawie I C 671/04, i treści wyroku kończącego tę sprawę. Wnioski w tym zakresie wyprowadzone przez Sąd z materiału dowodowego jakim dysponował są logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Wynikają one również z materiału dowodowego, którym Sąd dysponował z innych spraw wskazanych w uzasadnieniu. Odnosząc się do zarzutu apelacyjnego [ II.1.d oraz II. 2 ] o odwoływaniu się przez Sąd Okręgowy do dokumentów znajdujących się w innych sprawach wskazać należy, że Sąd nie czynił ustaleń w oparciu o te dokumenty a jedynie oceniał wiarygodność twierdzeń samego powoda. Powód bowiem poza własnymi twierdzeniami i zeznaniami świadka R. B. nie przedstawił żadnych dowodów uzasadniających podstawę faktyczną jego żądania. Sąd pierwszej instancji mógł zatem pominąć dowód z zeznań powoda jako niewystarczający dla uzasadnienia roszczenia. Natomiast Sąd dokonał dodatkowej weryfikacji jego wiarygodności w oparciu o stanowiska członków rodziny zawarte w innych sprawach. Ocenę Sądu Okręgowego w tym zakresie Sąd Apelacyjny w całości przyjmuje za własną. Z tego względu zarzuty zawarte w pkt II. 1. b,c, nie są uzasadnione.

Cofnięcie przez powoda wniosku o przesłuchanie matki – J. M. (1) dodatkowo wskazuje, na niewiarygodność zeznań powoda. Niewątpliwie J. M. (1) po pierwsze jako strona umowy dzierżawy, po drugie jako osoba przedstawiająca siebie w innych sprawach jako osobę prowadzącą gospodarstwo rolne miała najszerszą wiedzę na temat treści umowy dzierżawy jak i zakresu ewentualnego posiadania nieruchomości przez powoda. Cofnięcie wniosku w tym zakresie przez powoda pozbawiało go w znacznej części udowodnienia zasadności jego roszczeń. Przyczyny cofnięcia wniosku pozostają jedynie w sferze domysłów i nie mają wpływu na ocenę zasadności roszczeń powoda.

Sąd Okręgowy zasadnie wskazał na podstawową niekonsekwencje stanowiska powoda dotyczącą zakresu posiadania nieruchomości.

Powód powoływał się na umowę dzierżawy. Umowa dzierżawy zawarta na piśmie [ k. 19] dotyczyła jedynie działki (...) o pow. 96,13 ha [ k. 19]. Na okoliczność zawarcia umowy dzierżawy co do innych nieruchomości [nawet w formie ustnej], brak jest jakichkolwiek dowodów. Wniosek zaś o przesłuchanie J. M. (1) został przez powoda cofnięty.

Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że działka (...) o całkowitej powierzchni 96,13 ha stanowi w większości łąki, zaś grunt orny na którym mogły być dokonane zasiewy to jedynie 8 ha. Tymczasem powód w pozwie wskazywał obszar nieruchomości , na którym miał dokonać zasiewów na 120 ha.

Zeznania świadka R. B. nie dają żadnych podstaw do skonkretyzowania przedmiotu posiadania nieruchomości przez powoda jesienią 2010r. Przede wszystkim zaś nie dają odpowiedzi na pytanie jaki rodzaj władztwa nad nieruchomościami wykonywał powód jesienią 2010r. Skoro bowiem – z czym zgadza się Sąd Apelacyjny – wszyscy członkowie rodziny pracowali na przedmiotowym gospodarstwie, fakt wydawania poleceń zatrudnionemu pracownikowi przez powoda jesienią 2010r. nie przesądza, że czynił to on w imieniu własnym. Polecenia te powód mógł bowiem równie dobrze wydawać w imieniu matki, która, co wynikała z innych spraw, uważała się za właścicielkę całego gospodarstwa, na którym pracowali wszyscy członkowie rodziny. W ustalonym stanie faktycznym nie jest także wykluczone uznanie powoda jedynie za dzierżyciela nieruchomości w rozumieniu art. 338 kc , a więc osoby , która włada rzeczą za kogo innego, w tym wypadku , za matkę J. M. (1). Przy ustaleniu , że powód był jedynie dzierżycielem nieruchomości, roszczenie powoda należałoby uznać za całkowicie bezzasadne , gdyż art. 226 kc w zw. z art. 230 kc uprawnia jedynie posiadacza do żądania zwrotu nakładów. Powód zaś jako dzierżyciel nieruchomości nie miałby legitymacji czynnej do dochodzenia ich zwrotu w procesie.

Przedstawiony w sprawie przez powoda materiał dowodowy nie pozwala w ocenie Sądu Apelacyjnego na uznanie powoda za posiadacza zależnego nieruchomości, co również skutkuje bezzasadnością powództwa.

Zarzut zawarty w apelacji w pkt II. 1/f jest nieuzasadniony. Zeznania świadków wskazanych w zarzucie miały niewielkie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż dotyczyły ogólnego stanu gospodarstwa rolnego jesienią 2010r. Tymczasem roszczenie powoda podlegało oddaleniu ze względu na nieudowodnienie przez powoda przesłanek odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 226 § 2 kc w zw. z art. 230 kc. Z tych samych względów za bezzasadne uznać należy zarzuty o oddaleniu przez Sąd Okręgowy wniosków powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego [ II., 3 i 4] . Skoro bowiem powód nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności pozwanego udawadnianie wysokości przedmiotowego roszczenia było bezprzedmiotowe.

Reasumując uznać należy, że powód nie udowodnił aby jesienią 2010r. był posiadaczem nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, którego dotyczy sprawa. W konsekwencji nie udowodnił, że jako posiadacz poniósł nakłady konieczne na nieruchomości, co w konsekwencji skutkowało oddaleniem jego roszczenie opartego na art. 226 § 2 kc w zw. z art. 230 kc.

W tej sytuacji okoliczność, że pozwany uzyskał korzyść majątkową wynikająca ze sprzedaży plonów w lipcu 2011r. , nie ponosząc nakładów na zasiewy jesienią 2010r., jest niewystarczająca dla uwzględnienia roszczenia powoda. Nie zostało bowiem wykazane, że do wzbogacenia pozwanego doszło kosztem powoda.

Zgodzić się należy z zarzutem apelacyjnym, że z samej istoty umowy dzierżawy wynika prawo do pobierania pożytków [ art. 693 § 1 kc], w związku z czym prawo to nie musiało być opisane w zawartej umowie [ k. 19]. Jednakże okoliczność ta w żaden sposób nie wpływa na prawidłowość wyroku.

Natomiast pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego nie są uzasadnione, co Sąd Apelacyjny uzasadnił wyżej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 5 400zł tytułem zwrotu kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, w zw. z § 2 ust. 2, § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [Dz.U. 163, poz.1348].