

Sygn. akt I Ca 220/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński /spr./

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SR del. do SO Joanna Dąbrowska - Żegalska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiowska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T. i B. T. (1)

przeciwko (...) w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 27 maja 2013 r., sygn. akt I C 264/12

1. oddała apelację;

2. zasądza od powodów A. T. i B. T. (1) solidarnie na rzecz pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 220/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Braniewie w sprawie sygn. akt I C 264/12 z powództwa A. T. i B. T. (1) przeciwko (...) w W. o ustalenie oddalił powództwo (punkt I) oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II).

Wskazano, iż powodowie domagali się ustalenia, że pomiędzy nimi, a pozwaną istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości w postaci gruntów rolnych położonych w obrębie K.KM 2 na działce nr (...) o pow. (...) ha, wynikający z umowy dzierżawy z dnia 28.11.2000 r. i aneksów do tej umowy. Pozwana domagała się oddalenia powództwa jako bezzasadnego.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż w dniu 28 listopada 2000 roku, w E. pomiędzy (...) w O. Filia w E. z A. T. zawarta została umowa dzierżawy gruntów położonych w obrębie K.KM 2 na działce nr (...) o powierzchni (...) ha. Umowę zawarto na okres 10 lat, licząc od dnia 1 grudnia 2000 roku. W § 3 ust. 2 zd. pierwsze umowy strony ustaliły, że jeżeli

którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy, a strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy – umowę przedłuża się na dalsze lata. Pismem z dnia 27 sierpnia 2010 roku powód A. T. zwrócił się do Zastępcy Dyrektora (...) w O.z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy. W związku z w/w wnioskiem w dniu 27 września 2010 roku – po uzgodnieniu warunków umowy - strony zawarły Aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 roku, w którym przedłużyły okres dzierżawy do dnia 1 grudnia 2011 roku, ustaliły nową wysokość czynszu dzierżawnego oraz ustaliły, iż nowym dzierżawcą obok A. T. jest jego żona B. T. (1). W § 3 ust. 1 Aneksu strony ustaliły, że umowa zostaje zawarta na okres 11 lat licząc od dnia 1 grudnia 2000 roku, przy czym jeżeli którakolwiek ze stron, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia – umowę przedłuża się na dalsze lata. W dniu 15 czerwca 2011 roku powodowie złożyli oświadczenie o zamiarze nabycia na zasadach pierwszeństwa nieruchomości rolnej położonej w obrębie K.o powierzchni (...) ha oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Braniewie prowadzi Księgę Wieczystą Nr (...) po cenie określonej w zawiadomieniu (...) z dnia 23 maja 2011 roku o zamiarze sprzedaży nieruchomości. W dniu 9 września 2011 roku pomiędzy (...) a A. T. i B. T. (1) zawarte zostało porozumienie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży w/w nieruchomości niezabudowanej po cenie 117.209,00 zł, do której nabywcom, to jest powodom, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 roku, zmienionej aneksem nr (...) przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, określone w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2007 roku Nr 231, poz. 1700 ze zm.). W wykonaniu w/w porozumienia pismem z dnia 12 października 2011 roku, doręczonym powodom w dniu 17 października 2011 roku, pozwana poinformowała powodów o terminie i miejscu zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, wskazując datę - 20 października 2011 roku. Pismem z dnia 17 października 2011 roku powodowie zwrócili się do pozwanej z prośbą o przesunięcie terminu zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości na pierwszą połowę listopada 2011 roku, uzasadniając prośbę koniecznością przeprowadzenia w tym terminie prac polowych związanych ze zbiorem kukurydzy. Pozwana ustaliła nowy termin zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości na dzień 28 października 2011 roku, o czym poinformowała powodów pismem z dnia 18 listopada 2011 roku, doręczonym powodom w dniu 20 października 2011 roku. Pismem z dnia 25 października 2011 roku A. i B. T. (2), po raz kolejny zwrócili się o przesunięcie terminu zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, do dnia 15 listopada 2011 roku, wskazując, że nie zdołają zebrać określonej kwoty tytułem udziału własnego. Pismem z dnia 4 listopada 2011 roku (...) poinformowała powodów o zgodzie na przesunięcie terminu zawarcia umowy kupna-sprzedaży, wyznaczając go na dzień 18 listopada 2011 roku. Powodowie pismem z dnia 16 listopada 2011 roku ponownie zwrócili się do pozwanej o przesunięcie terminu zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości do końca 2011 roku, wskazując, iż nie posiadają wymaganego zabezpieczenia i w związku z tym ubiegają się o kredyt. W dniu 30 listopada 2011 roku strony zawarły Aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 roku, w którym nadały § 3 ust. 1 brzmienie: „umowa zostaje zawarta na okres od dnia 01.12.2000 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. Jeżeli którakolwiek ze stron, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia – umowę przedłuża się na dalsze lata.” Strony nadto ustaliły nowe warunki w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego. (...) pismem z dnia 20 grudnia 2011 roku, poinformowała powodów o nowym terminie zawarcia umowy kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego wyznaczonym na dzień 30 grudnia 2011 roku, przypominając zarazem, że umowa dzierżawy wygasa w dniu 31 grudnia 2011 roku. W dniu 30 grudnia 2011 roku do (...) wpłynęło nadane faksem pismo powoda A. T., w treści którego prosi o „przesunięcie terminu podpisania aktu notarialnego” podając, że jest chory. Oryginał tego pisma wpłynął do Agencji w dniu 2 stycznia 2012 roku. Pismem z dnia 11 stycznia 2012 roku pozwana poinformowała powodów, że umowa dzierżawy zawarta w dniu 28 listopada 2000 roku wygasła z dniem 31 grudnia 2011 roku. Powodowie działając przez pełnomocnika wystąpili do pozwanej pismem z dnia 19 stycznia 2012 roku o przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 roku, wskazując, iż powodowie są zdeterminowani nabyć przedmiotową nieruchomość, jednak potrzebują czasu by uzyskać środki finansowe.

Sąd pierwszej instancji podkreśli, iż roszczenie powodów dochodzone pozwem znajdowało podstawę w art. 189 k.p.c. Jako okoliczność bezsporną uznano, iż powodowie zawarli w dniu 28 listopada 2000 r. umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w obrębie K.KM 2 działka nr (...) o powierzchni (...) ha. Umowę zawarto na okres 10 lat, licząc od dnia 1 grudnia 2000 roku, który to okres był następnie przedłużany, najpierw aneksem nr (...) z dnia 27 września 2010 roku -

do dnia 1 grudnia 2011 roku, a następnie aneksem nr (...)z dnia 31 listopada 2011 roku - do dnia 31 grudnia 2011 roku. Spór ogniskował się natomiast wokół okoliczności czy pismo powoda z dnia 30 grudnia 2011 r. skierowane do pozwanej stanowiło wniosek powodów zawierający oświadczenie woli w kwestii przedłużenia umowy dzierżawy gruntów rolnych, czy też – jak konsekwentnie podawała pozwana - było to jedynie kolejne pismo z prośbą powoda o przesunięcie terminu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości rolnych będących dotychczas w dzierżawie powodów. Powód stanowczo utożsamiał charakter tego pisma jako wniosku o przedłużenie umowy dzierżawy, gdyż jego pismo o analogicznej treści z dnia 16 listopada 2011 r. w taki właśnie sposób zostało potraktowane przez pozwaną, a w konsekwencji powyższego doszło do zawarcia aneksu numer (...)do pierwotnej umowy dzierżawy. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zarówno pierwotny tekst umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 r., jak i później zawarte dwa aneksy do niej zawierały ustalenia dotyczące trybu i okresu występowania z wnioskiem o przedłużenie dotychczasowej umowy dzierżawy. Zaznaczone zostało, iż zapis aneksu nr (...)stanowiący, iż strona przejawiająca zamiar wystąpienia z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy powinna z nim wystąpić „najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu, na który umowa została zawarta” był przez strony traktowany „liberalnie”, gdyż w przeciwnym razie zawarcie aneksu nr (...)do umowy nie byłoby możliwe (umowa dzierżawy została przedłużona na okres jednego miesiąca przez upływem ostatniego miesiąca jej obowiązywania w brzmieniu dotychczasowym). Sąd a quo podkreślił, że do przedłużenia umowy dzierżawy konieczne było spełnienie dwóch warunków, tj. wystąpienia przez którąkolwiek ze stron z wnioskiem o jej przedłużenie – przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta oraz ustalenie przez strony istotnych postanowień umowy. Ten ostatni z wymienionych wymogów został przez strony spełniony każdorazowo przy zawieraniu dwóch dotychczasowych aneksów do pierwotnej umowy. Niemniej jednak Sąd pierwszej instancji na podstawie zebranego materiału dowodowego skonstatował, że pismo powoda z dnia 30 grudnia 2011 r. nie stanowiło wniosku o przedłużenie umowy dzierżawy. Zawierało ono jedynie prośbę o przesunięcie terminu podpisania aktu notarialnego dotyczącego umowy sprzedaży gruntów rolnych. W tych okolicznościach nie mogła być stosowana analogia do pisma powoda z dnia 16 listopada 2011 r., gdyż po jego wpływie do struktur organizacyjnych pozwanej, strony uzgodniły wszystkie istotne warunki umowy (czas jej trwania, wysokość czynszu), co znalazło wyraz w treści aneksu nr (...)z dnia 30 listopada 2011 r. Jednocześnie na podstawie zeznań samych powodów ustalona została okoliczność, że pracownicy Agencji nie chcieli negocjować z nimi warunków na jakich przedłużona miałyby być umowa dzierżawy, jednoznacznie wskazując, iż nieprzystąpienie do zawarcia umowy kupna –sprzedaży skutkować będzie rozwiązaniem umowy dzierżawy.

Sąd pierwszej instancji, posługując się regułami wykładni oświadczenia woli, wskazanymi w art. 65 § 1 k.c. i odnosząc je do pisma powoda z dnia 30 grudnia 2011 roku, nie znalazł podstaw dla uznania, iż był to wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy. Dla powyższej konstatacji znaczenie miała również treść pisma pozwanego z dnia 20 grudnia 2011 r. skutecznie doręczonego powodom w dniu 23 grudnia 2011 r., w którym pozwana wyznaczając termin podpisania aktu notarialnego na dzień 31 grudnia 2011 roku informowała powodów, że „niestawienie się do podpisania umowy ww. terminie i miejscu podanym w zawiadomieniu będzie uznane przez pozwaną jako uchylanie się kandydata od zawarcia umowy, co skutkuje tym, że przestają wiązać strony wszelkie uzgodnienia związane z przyjętą ofertą nabycia nieruchomości. Jednocześnie pozwana przypominała, że umowa dzierżawy wygasa w dniu 31 grudnia 2011 r. Występując zatem do pozwanej w dniu 30 grudnia 2011 r. powód miał pełną świadomość konsekwencji niepodpisania w dniu 31 grudnia 2011 roku umowy kupna-sprzedaży, w tym także rozwiązania umowy dzierżawy, nie mógł zatem przypuszczać, że umowa ta zostanie z nim przedłużona na skutek pisma, w którym kolejny raz prosi o przesunięcie terminu podpisania umowy kupna-sprzedaży. Powodowie byli poinformowani, jakie przesłanki muszą spełnić w celu zakupu nieruchomości na preferencyjnych warunkach i w ich interesie było dochowanie staranności w ich przestrzeganiu. Zdaniem Sądu a quo nawet gdyby przyjąć, że powód w piśmie z grudnia 2011 roku tak naprawdę wnosił

o przedłużenie umowy dzierżawy, to nie został spełniony drugi z warunków przedłużenia umowy, a mianowicie nie zostały między stronami ustalone istotne warunki, na których umowa miałaby być przedłużona.

Sąd a quo pominął dowód z przesłuchania świadka A. W., albowiem pełnomocnik powodów prawidłowo wezwany do złożenia w terminie 7 dni zaliczki w kwocie 100 zł na pokrycie kosztów wezwania świadka, pod rygorem pominięcia, nie złożył zaliczki. Oddalenie wniosku powoda o przesłuchanie w charakterze świadka Z. Z. podyktowane było konstatacją Sądu pierwszej instancji, iż zmierza on jedynie do przedłużenia postępowania, a jednocześnie okoliczności jakie za pomocą zeznań tego świadka miały być ustalone, pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu

Apelację od wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości.

Odnosnie naruszenia przepisów prawa materialnego skarżący wskazali na art. 65 k.c. na skutek jego błędnej wykładni, co prowadziło do niesłusznego ustalenia, iż pismo powoda z dnia 30 grudnia 2011 r. nie stanowiło jego wniosku o przedłużenie umowy dzierżawy, a jedynie wniosek o przesunięcie terminu do zawarcia aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości rolnych pozostających we władaniu powoda. Jednocześnie skarżący zarzucił naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, iż niezawarcie z powodami umowy przedłużenia dzierżawy było zachowaniem pozwanej przejawiającym czynienie ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. W kwestii obrazy przepisów postępowania powód wskazał na art. 217 § 2 k.p.c., a jego naruszenie związane było z oddaleniem przez Sąd pierwszej instancji wniosku powoda o przesłuchanie wskazywanego przez niego świadka.

Powód wnosił o zmianę wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie i uznanie, iż strony łączy stosunek prawny wynikający z umowy dzierżawy. Jednocześnie powód domagał się zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, obejmujących również koszty zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu apelacji powód zaznaczył, iż sam fakt, że pismo z dnia 30 grudnia 2011 r. zostało do pozwanej przesłane na dwa dni przed upływem terminu wygaśnięcia obowiązującej umowy dzierżawy, nie niweczył konstatacji, iż strony mogły jeszcze uzgodnić istotne postanowienia umowy przedłużającej dzierżawę, a tym samym do końca 2011 r. takową umowę zawrzeć. Jednocześnie w ocenie powoda oddalenie przez Sąd pierwszej instancji wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka Z. Z. skutkowało brakami w materiale dowodowym, który miałby priorytetowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z żądaniem powodów dochodzonym pozwem. Zdaniem skarżącego Sąd pierwszej instancji naruszył art. 5 k.c. na skutek przyjęcia, iż pozwany nie zawierając z powodem umowy dzierżawy czynił ze swego prawa użytek zgodny z zasadami współżycia społecznego – kiedy to powodowie przez okres obowiązywania umowy dbali o dzierżawioną nieruchomość, a po wygaśnięciu umowy nie ma pewności, iż trafi ona w tak „dobre ręce”.

Pozwana w odpowiedzi na apelację domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia kosztów postępowania drugoinstancyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powodów, jako bezzasadna, nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż pomimo stawianych zarzutów Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się podnoszonych w środku odwoławczym naruszeń, tak co do przepisów prawa materialnego, jak i procesowego.

Sąd pierwszej instancji zasadnie skonstatował, iż podstawy powództwa powodów upatrywać należało w art. 189 k.p.c. Powodowie konsekwentnie optując za tezę, iż łączyła ich z pozwanym umowa dzierżawy gruntów rolnych o łącznej powierzchni 9,4735 ha położonych w obrębie miejscowości K., zobligowani byli – zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6

k.c. – do udowodnienia tych okoliczności, z których wywodzili skutki prawne. W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji odnoszące się do stanu faktycznego sprawy, jak również do następczej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, tym samym przyjmując te ustalenia za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Zasadnie Sąd Rejonowy w Braniewie uwypuklił okoliczność, iż istota sporu w przedmiotowym postępowaniu dotyczyła okoliczności jakie znaczenie należało przypisać treści pisma powoda z dnia 30 grudnia 2011 r., tj. czy była to jedynie kolejna prośba powoda kierowana wobec pozwanej w kwestii odroczenia terminu finalizacji umowy sprzedaży gruntów rolnych dotychczas przez powodów dzierżawionych, czy też należało traktować to pismo jako wniosek powoda o przedłużenie umowy dzierżawy. Całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przemawiał za uznaniem, iż pierwszy z wariantów wyrażonych z zdaniu poprzedzającym był słuszny.

Dla przedmiotowej konstatacji priorytetowe znacznie miała treść dokumentów znajdujących się w aktach sprawy w postaci umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 r., dwóch aneksów do niej sporządzonych, tj. z dnia 27 września 2010 r. oraz 30 listopada 2011 r., pisma pozwanej kierowanego do powodów z dnia 20 grudnia 2011 r. oraz informacje podawane przez samego powoda podczas jego przesłuchania w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Celem zwięzłej rekapitulacji faktów godzi się jedynie zauważyć, że „pierwotna” umowa dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 r. zawarta pomiędzy stronami postępowania zawierała postanowienia regulujące kwestię możliwości jej przedłużenia, czego przejawem miało być złożenie wniosku przez którąkolwiek ze stron w okresie obowiązywania umowy, tj. od dnia 01 grudnia 2000 r. do dnia 01 grudnia 2010 r. Jednocześnie wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powód, znając te postanowienia umowne, wystąpił w dniu 27 sierpnia 2010 r. w trybie pisemnym ze stosownym wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy, klarownie to artykułując wobec pozwanej. W konsekwencji powyższego w dniu 27 września 2010 r. zawarto stosowny aneks nr (...) do umowy, w którym – po uprzednim ustaleniu warunków umowy – dzierżawa została przedłużona do dnia 01 grudnia 2011 r., a jednocześnie ustalono, iż możliwość jej dalszego przedłużenia musi skutkować wystąpieniem strony ze stosownym wnioskiem co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu jej obowiązywania (01 grudnia 2011 r.). W roku 2011 r. powód nie kierował do pozwanej pism, w treści których wprost wnioskował o przedłużenie umowy dzierżawy na dalszy okres jaki nastąpi po dniu 01 grudnia 2011 r., strony prowadziły jednak zaawansowane uzgodnienia co możliwości sprzedaży gruntów rolnych powodom, które objęte były umową dzierżawy. Strony w tej kwestii osiągnęły konsensus, ustalona została cena nabycia, strona pozwana czterokrotnie wyznaczała powodom termin stawiennictwa w kancelarii notarialnej celem finalizacji umowy sprzedaży, niemniej do zawarcia takowej umowy nie doszło. Jednocześnie aneksem numer (...) z dnia 30 listopada 2011 r. umowa dzierżawy została przedłużona do dnia 31 grudnia 2011 r. Nadto pozwana w piśmie z dnia 20 grudnia 2011 r., po kilku bezowocnych próbach zawarcia z powodami umowy sprzedaży gruntów na ustalonych wcześniej warunkach, wskazała, iż data 31 grudnia 2011 r. jest terminem ostatecznym do zawarcia tej umowy, niestawiennictwo powodów w kancelarii notarialnej będzie równoznaczne z anulowaniem wszystkich wcześniejszych uzgodnień stron dotyczących zawarcia tej umowy. Pozwana również przypomniała powodom, iż z dniem 31 grudnia 2011 r. dotychczasowa umowa dzierżawy pomiędzy stronami wygasa. W kontekście powyższego powód w piśmie skutecznie doręczonym pozwanej w dniu 30 grudnia 2011 r. zgłosił prośbę „przesunięcia terminu podpisania aktu notarialnego na działkę o powierzchni 9,4735 ha”, motywując prośbę okolicznością choroby uniemożliwiającej stawiennictwo.

Mając na uwadze powyższe ustalenia wskazać trzeba, iż powodowie mieli świadomość istnienia i obowiązywania zapisów umownych dotyczących warunków na jakich miał być składany wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy. Powodowie stosowali się do tego trybu, bo przecież dwukrotnie miało miejsce przedłużenie umowy, czego wyrazem były aneksy z dnia 27 września 2010 r. (nr 1) oraz 30 listopada 2011 r. (nr 2). Zasadne było stanowisko powodów wyrażane w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, iż w przypadku drugiego z aneksów został naruszony zapis o obowiązku wystąpienia z wnioskiem o przedłużenie umowy co najmniej na 3 miesiące przed upływem obowiązywania dotychczasowej umowy. Niemniej jednak obie strony się na to godziły, gdyż w przeciwnym wypadku w dniu 30 listopada 2011 r. przedłużenie umowy nie mogłoby dojść w ogóle do skutku, mając na uwadze okoliczność, iż dotychczasowa umowa wygasała w dniu 01 grudnia 2011 r. Nie zmienia to jednak słuszności konstatacji, iż stronom

znany był tryb wymagany dla aneksowania warunków dotychczas obowiązującej umowy oraz warunki jakie miały być spełnione.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego trafne jest ustalenie, iż przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 r. drugim aneksem (z dnia 30 listopada 2011 r.) było funkcjonalnie powiązane z okolicznością wcześniejszych negocjacji stron co do zakupu dzierżawionej nieruchomości przez powodów. Nie zmienia to jednak faktu, że powód miał pełną świadomość tego, iż umowa dzierżawy wygaśnie z dniem 31 grudnia 2011 r. Powodowie doskonale zdawali sobie sprawę z konsekwencji niezawarcia z pozwaną umowy sprzedaży w dacie ostatecznie wyznaczonej przez nią na dzień 30 grudnia 2011 r. Wszelkie wątpliwości powoda w tej materii powinny rozwiązać informacje podawane przez pozwaną w piśmie sygnowanym datą 20 grudnia 2011 r. skierowanym do powodów, w którym pozwana poinformowała skarżącego i jego małżonkę zarówno o skutkach niestawiennictwa w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży w wyznaczonej dacie, jak i fakcie wygaśnięcia umowy dzierżawy z upływem ostatniego dnia roku 2011. W tych okolicznościach zatem pisma powoda z dnia 30 grudnia 2011 r. wysłanego do pozwanej, w którym postulował on jedynie o zmianę terminu zawarcia umowy sprzedaży, nijak nie można postrzegać jako oświadczenia woli w przedmiocie zamiaru kontynuacji (przedłużenia) umowy dzierżawy. Jedynie na marginesie dodać trzeba, iż zapis § 20 umowy dzierżawy z dnia 28 listopada 2000 r. miał jednoznaczną wymowę i przesądzał, że wszelkie zmiany umowy wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, czego powód – jak już wyżej zaznaczono – miał świadomość i się do tego wcześniej stosował.

Sąd odwoławczy nie deprecjonuje twierdzeń pełnomocnika powoda podnoszonych w apelacji, iż ustalenie istotnych warunków umowy przedłużenia dzierżawy mogło nastąpić po zapoznaniu się przez pozwaną w dniu 30 grudnia 2011 r. z treścią pisma powoda, a jednocześnie przed upływem ostatniego dnia obowiązywania „dotychczasowej” umowy dzierżawy, tj. przed 31 grudnia 2011 r. Dostępność środków komunikowania się na odległość nie niweczy tej tezy, niemniej jednak wykładnia treści pisma powoda kierowanego do pozwanej nie uzasadnia konstatacji, aby wnioskował on w nim o przedłużenie umowy dzierżawy, kiedy to jedynie zawarł prośbę o „przełożenie” – po raz kolejny – terminu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży gruntów rolnych będących w jego posiadaniu, a stanowiących własność pozwanej. To na powodach spoczywał obowiązek przedłożenia umowy dzierżawy wskazującej, iż strony w dalszym ciągu łączył tego typu węzeł obligacyjny, czego jednak – co oczywiste z uwagi na okoliczności nieistnienia takiej umowy – powodowie nie byli w stanie dowieść.

Jednocześnie trudno było oczekiwać od pozwanej, iż w nieskończoność będzie tolerowała zachowanie powodów uchylających się od stawiennictwa w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży dzierżawionych przez nich gruntów, czy też tolerowała okoliczność długotrwałego „pozyskiwania” przez powodów środków finansowych na zakup nieruchomości. Wskazać trzeba, iż zgodnie z art. 39 ust 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2012, poz. 1187 j.t.) umowę dzierżawy gruntów pozwana mogła zawrzeć po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego, zaś zwolnienie z obowiązku przeprowadzania przetargu dotyczyło m.in. sytuacji kiedy dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z (...). Zatem wydzierżawienie gruntów rolnych w trybie bezprzetargowym mogło odnosić się tylko do dzierżawców – a taki status powodom po dniu 31 grudnia 2011 r. już nie przysługiwał.

Pozwana w roku 2011 r. w żaden sposób nie utrudniała powodom nabycia gruntów, wręcz „szła im na rękę” czego przejawem było tolerowanie i wielokrotne przekładanie terminu finalizacji umowy sprzedaży oraz wydłużenie obowiązywania umowy dzierżawy do ostatniego dnia 2011 r., przez co powodom przysługiwał status dzierżawców. Oczywistym jest, iż powodowie na pewnym etapie sprawy mogli utożsamiać okoliczność zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży ziemi rolnej z koniecznością przedłużania umowy dzierżawy – ale już począwszy od pisma pozwanej z 20 grudnia 2011 r. powinni zdawać sobie sprawę z negatywnych skutków związanych z niestawiennictwem w kancelarii notarialnej oraz upływem ostatniego dnia roku 2011 r. w odniesieniu do umowy dzierżawy. Informacje podawane przez powoda w toku jego przesłuchania przed Sądem pierwszej instancji zasadnym czyniły wniosek, iż w rzeczywistości sytuacja związana z dzierżawionym gruntem w roku 2011 r. go „przerosła”, powód nawet deklarując zamiar nabycia tych gruntów zdawał sobie sprawę z własnych znacznych ograniczeń finansowych, czego przejawem

było odraczanie terminu zawarcia z pozwaną umowy sprzedaży o kolejne miesiące, a jednocześnie powód przesyłając do pozwanej pismo z dnia 30 grudnia 2011 r. miał świadomość, że umowa dzierżawy wygasa dzień później. Powodowie musieli jednocześnie być świadomi tego, że skoro wcześniej na piśmie uzgadniali warunki przedłużania umowy dzierżawy z pozwaną, to tym samym ewentualne kolejne wydłużenie nie mogło nastąpić na podstawie oświadczenia woli powoda wyrażonego w piśmie z dnia 30 grudnia 2011 r. Innymi słowy przypuszczenia powodów, że umowa dzierżawy zostanie z nimi przedłużona było złudne, nieusprawiedliwione i nie poparte żadnymi miarodajnymi dowodami.

Sąd odwoławczy nie znajduje podstaw dla podzielenia zarzutu skarżącego, iż Sąd pierwszej instancji naruszył art. 5 k.c. uznając, iż pozwana w okolicznościach przedmiotowej sprawy – nie zawierając umowy dzierżawy – czyniła ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Sama okoliczność, iż powodowie dokładali wszelkich starań, aby zachować dzierżawione grunty w dobrej kulturze rolnej była w istocie ich obowiązkiem, który bezpośrednio przekładał się na uzyskiwane z gospodarstwa pożytki. Sama „troska” powodów o to w jaki sposób ich następcy na tych gruntach będzie o nie dbał, w istocie nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy żadnego znaczenia, a ewentualne nieprawidłowość w tym względzie będą stanowiły przedmiot stosownych działań pozwanej – ale już w ramach stosunku obligacyjnego, z którego powodowie będą wyłączeni.

Reasumując, całokształt zgromadzonego spawie materiału dowodowego nie uzasadniał twierdzeń powodów, iż łączyła ich z pozwaną umowa dzierżawy, w związku z czym apelacja jako bezzasadna, podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt 1).

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 j.t.) (punkt 2)