

Sygn. akt I Ca 344/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębowska

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 14 maja 2014 r. sygn. akt I C 25/11

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 344/14

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o nakazanie pozwanemu M. P. (1), aby wydał powódce nieruchomości rolne położone w S.gmina B. oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni (...), nr (...) o powierzchni 0,3425 ha, nr (...) o powierzchni 0,3247 ha, nr (...) o powierzchni 0,3232 ha, nr (...) o powierzchni 0,3211 ha, nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, nr (...) o powierzchni 0,3189 ha, nr (...) o powierzchni 0,3218 ha, nr (...) o powierzchni 0,3247 ha, nr (...) o powierzchni 0,3235 ha, nr (...) o powierzchni 0,3173 ha, nr (...) o powierzchni 0,3116 ha, nr (...) o powierzchni 0,3101 ha, nr (...) o powierzchni 0,3096 ha, nr (...) o powierzchni 0,3514 ha, nr (...) o powierzchni 0,6270 ha, nr (...) o powierzchni 0,3163 ha, nr (...) o powierzchni 0,3109 ha, nr (...) o powierzchni 0,3103 ha, nr (...) o powierzchni 0,3108 ha, nr (...) o powierzchni 0,3119 ha, nr (...) o powierzchni 0,3131 ha, nr (...) o powierzchni 0,3143 ha, nr (...) o powierzchni 0,3156 ha, nr (...) o powierzchni 0,3176 ha, nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, nr (...) o powierzchni 0,3187 ha, nr (...) o powierzchni 0,3168 ha, nr (...) o powierzchni 0,3144 ha, nr (...) o powierzchni 0,3146 ha, nr (...) o powierzchni 0,3193 ha, nr (...) o powierzchni 77,6679 ha, dla których Sąd Rejonowy w Braniewie prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz nieruchomości rolne położone w P.gmina B. oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni 0,43 ha, nr (...) o powierzchni 43,0649 ha, dla których Sąd Rejonowy w Braniewie prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka podniosła, że na mocy

oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu z dnia 26 listopada 2009 roku stała się właścicielką tych nieruchomości rolnych, weszły one w skład (...) Skarbu Państwa. Powódka powzięła informację o tym, że nieruchomości dzierżawione są przez pozwanego. Poinformowała pozwanego, że umowa dzierżawy wygaśnie w terminie roku od dnia wejścia nieruchomości do zasobu własności rolnej skarbu państwa. Umowa wygasła zatem z dniem 26 listopada 2010 r. Pozwany wezwany do wydania nieruchomości nie wydał nieruchomości.

Pozwany M. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. Podniósł, że nie powinien być pozwanym w sprawie. W dniu 04 stycznia 2010 r. zawarł z M. P. (2) umowę poddzierżawy nieruchomości dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) zaś z T. B. umowę poddzierżawy nieruchomości dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Na mocy tych umów M. P. (2) i T. B. weszli w posiadanie przedmiotowych nieruchomości. Informował wielokrotnie o tym powódkę. Nie jest posiadaczem nieruchomości nie może więc wydać ich powódce.

Na wniosek powódki postanowieniem z dnia 29 lipca 2011 roku, na podstawie art. 194 § 1 kpc, wezwani zostali do udziału w sprawie w charakterze pozwanych M. P. (2) i T. B.. M. P. (1) zwolniony został od dalszego udziału w sprawie. Natomiast postanowieniem z dnia 08 lutego 2012 r. na wniosek powódki, na podstawie art. 194§3 kpc, M. P. (1) ponownie został wezwany do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

Pozwany M. P. (2) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu. Podniósł, że zawarł z M. P. (1) ważną umowę poddzierżawy na okres 15 lat, w wykonaniu której M. P. (1) wydał mu nieruchomości. Zarzucił nieważność nabycia prawa własności przedmiotowych nieruchomości przez powódkę, to jest nieważność jej oświadczenia z dnia 26 listopada 2009 r. o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości i brak przez to uprawnienia powódki do wystąpienia z powództwem windykacyjnym. Zarzucił sprzeczność żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego. Wniósł nadto o wystąpienie przez Sąd w trybie art. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, z pytaniem prawnym dotyczącym zgodności art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego /Dz. U. Nr 64 poz. 592/ z art. 20, art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji. Nadto podniósł fakt niewładania przez niego przedmiotowymi nieruchomościami a przez to brak po jego stronie biernej legitymacji procesowej. Wskazał, że 01 marca 2010 r. zawarł umowę poddzierżawy nieruchomości z (...) Spółką z o.o. i wydał tę nieruchomość tej spółce. Zarzucił, że skoro nie jest posiadaczem nieruchomości, nie włada nią, to nie może być pozwany o jej wydanie.

Pozwany T. B. również wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że nie włada już przedmiotowymi nieruchomościami, obie działki poddzierżawił (...) Spółce z o.o. i nieruchomości wydał poddzierżawcy. Podkreślał, że umowa którą zawarł jest ważna.

W zakresie powództwa przeciwko M. P. (1), M. P. (2) i T. B., powódka wniosła ostatecznie o nakazanie pozwanemu M. P. (1), aby wydał jej wszystkie objęte pozwem nieruchomości rolne, a solidarnie z T. B. działki nr (...) w P.. Co do pozwanego M. P. (2) powódka wskazała, że pozostawia powództwo do rozstrzygnięcia Sądu. Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2013 r. na wniosek powódki wezwane zostały do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E..

Wyrokiem z dnia 27 września 2013 r. sygn. akt I C(...) – zaocznym w stosunku do pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E., Sąd Rejonowy w Braniewie orzekł:

- w punkcie I nakazał M. P. (1) i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E. aby wydali solidarnie powódce Agencji Nieruchomości Rolnych w W. nieruchomości rolne położone w S. gmina B. oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni 0,37 ha, nr (...) o powierzchni 0,16 ha, nr (...) o powierzchni 0,3425 ha, nr (...) o powierzchni 0,3247 ha, nr (...) o powierzchni 0,3232 ha, nr (...) o powierzchni 0,3211 ha, nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, nr (...) o powierzchni 0,3189 ha, nr (...) o powierzchni 0,3218 ha, nr (...) o powierzchni 0,3247 ha, nr (...) o powierzchni 0,3235 ha, nr (...) o powierzchni 0,3173 ha, nr (...) o powierzchni 0,3116 ha, nr (...) o powierzchni 0,3101 ha, nr (...) o powierzchni 0,3096 ha, nr (...) o powierzchni 0,3514 ha, nr (...) o powierzchni 0,6270 ha, nr (...) o powierzchni 0,3163 ha, nr (...) o powierzchni 0,3109 ha, nr (...) o powierzchni 0,3103 ha, nr (...) o powierzchni 0,3108 ha, nr (...) o powierzchni 0,3119 ha, nr (...)

powierzchni 0,3131 ha, nr (...) o powierzchni 0,3143 ha, nr (...) o powierzchni 0,3156 ha, nr (...) o powierzchni 0,3176 ha, nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, nr (...) o powierzchni 0,3187 ha, nr (...) o powierzchni 0,3168 ha, nr (...) o powierzchni 0,3144 ha, nr (...) o powierzchni 0,3146 ha, nr (...) o powierzchni 0,3193 ha, nr (...) o powierzchni 13,0716 ha, nr (...) o powierzchni 18,9792 ha, nr (...) o powierzchni 13,9120 ha, nr (...) o powierzchni 16,6828 ha i nr (...) o powierzchni 14,9758 ha;

- w punkcie II nakazał pozwanym M. P. (1) i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością E. aby wydali solidarnie powódce nieruchomości rolne położone w P. gmina B. oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni 17,3000 ha i nr (...) o powierzchni 26,2560 ha;

- w punkcie III nakazał pozwanym M. P. (1) i T. B. aby wydali solidarnie powódce nieruchomość rolną położoną w P. gmina B. oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,4244 ha;

- w punkcie IV w pozostałej części powództwo przeciwko T. B. zostało oddalone;

- w punkcie V powództwo przeciwko M. P. (2) zostało oddalone;

- w punkcie VI Sąd zasądził od pozwanych M. P. (1), T. B., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. na rzecz powódki solidarnie kwotę 1.850,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

- w punkcie VII wyrokowi w części dotyczącej pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. nadany został rygor natychmiastowej wykonalności.

W stosunku do pozwanych M. P. (1), M. P. (2) i T. B. wydany w sprawie wyrok z dnia 27 września 2013 r. sygn. akt I C (...) jest prawomocny.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. wniosły sprzeciwy od wyroku zaocznego. Pozwani wnieśli o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa wobec nich w całości. Podzielili stanowisko prezentowane w procesie przez M. P. (2) i T. B.. Wskazali, że w ich ocenie oświadczenie o prawie pierwokupu jest nieważne, tym samym w mocy pozostają złożone do akt sprawy umowy dzierżawy i poddzierżawy uprawniające spółki do władania nieruchomościami.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Braniewie utrzymał w całości w mocy wyrok zaoczny z dnia 27 września 2013 r. sygn. akt I C (...).

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

W dniu 09 października 2009 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarła z M. P. (1) przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było zobowiązanie Spółki do sprzedaży M. P. (1) nieruchomości rolnych szczegółowo opisanych w pozwie. W dniu 10 października 2009 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarła z M. P. (1) umowę dzierżawy wszystkich nieruchomości objętych zawartą z nim przedwstępną umową sprzedaży. Umowa dzierżawy została zawarta na 30 lat. Na podstawie uregulowania zawartego w treści § 6 umowy dzierżawca miał prawo oddawać nieruchomość w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania. Wszystkie objęte umową nieruchomości zostały wówczas M. P. (1) wydane.

W dniu 29 października 2009 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarła z M. P. (1) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnych objętych łączącą ich przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 09 października 2009 r. Zgodnie z § 4 umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

W dniu 26 listopada 2009 r. Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w O., działający w imieniu Agencji Nieruchomości Rolnych złożył oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnych składających się z niezabudowanych działek gruntu wymienionych w pozwie stanowiących przedmiot umowy warunkowej. Na mocy tego oświadczenia, z dniem 26 listopada 2009 roku, przedmiotowe nieruchomości weszły w skład (...) Skarbu Państwa.

W dniu 04 stycznia 2010 r. M. P. (1) zawarł z M. P. (2) umowę poddzierżawy nieruchomości rolnej w S. gmina B. oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 0,37 ha, nr (...) o powierzchni 0,16 ha, nr (...) o powierzchni 0,3425 ha, nr (...) o powierzchni 0,3247 ha, nr (...) o powierzchni 0,3232 ha, nr (...) o powierzchni 0,3211 ha, nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, nr (...) o powierzchni 0,3189 ha, nr (...) o powierzchni 0,3218 ha, nr (...) o powierzchni 0,3247 ha, nr (...) o powierzchni 0,3235 ha, nr (...) o powierzchni 0,3173 ha, nr (...) o powierzchni 0,3116 ha, nr (...) o powierzchni 0,3101 ha, nr (...) o powierzchni 0,3096 ha, nr (...) o powierzchni 0,3514 ha, nr (...) o powierzchni 0,6270 ha, nr (...) o powierzchni 0,3163 ha, nr (...) o powierzchni 0,3109 ha, nr (...) o powierzchni 0,3103 ha, nr (...) o powierzchni 0,3108 ha, nr (...) o powierzchni 0,3119 ha, nr (...) o powierzchni 0,3131 ha, nr (...) o powierzchni 0,3143 ha, nr (...) o powierzchni 0,3156 ha, nr (...) o powierzchni 0,3176 ha, nr (...) o powierzchni 0,3191 ha, nr (...) o powierzchni 0,3187 ha, nr (...) o powierzchni 0,3168 ha, nr (...) o powierzchni 0,3144 ha, nr (...) o powierzchni 0,3146 ha, nr (...) o powierzchni 0,3193 ha, nr (...) o powierzchni 77,6679 ha. Umowa została zawarta na 15 lat. (...) zostały wydane poddzierżawcy M. P. (2).

W dniu 04 stycznia 2010 r. M. P. (1) zawarł z T. B. umowę poddzierżawy nieruchomości rolnej oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 0,43 ha i nr (...) o powierzchni 43,0669 ha. Ta umowa poddzierżawy również zawarta została na 15 lat. (...) zostały wydane poddzierżawcy T. B..

W dniu 01 marca 2010 r. M. P. (2) zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością E. umowę poddzierżawy, której przedmiotem były nieruchomości rolne /działki nr (...) do nr (...) w S./ oddane mu w poddzierżawę przez M. P. (1). Umowa ta została zawarta na okres do dnia 15 marca 2015 r. Objęte umową nieruchomości zostały przez M. P. (2) wydane poddzierżawcy. W faktycznym władaniu M. P. (2) nie pozostają żadne z nieruchomości objętych pozwem.

W dniu 01 marca 2010 r. T. B. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w E. umowę poddzierżawy, której przedmiotem była część nieruchomości rolnej oddanej mu w poddzierżawę przez M. P. (1), to jest działka nr (...) w P.. Umowa ta została zawarta na okres do dnia 15 marca 2015 r. Objęta umową działka nr (...) została przez T. B. wydana temu poddzierżawcy.

Ustalono dalej, że pismem z dnia 01 marca 2010 r. Agencja Nieruchomości Rolnych informowała M. P. (1), że na skutek wykonania prawa pierwokupu, dzierżawione przez niego nieruchomości rolne stały się własnością Skarbu Państwa. Powódka zaproponowała niezwłoczne rozwiązanie umowy dzierżawy. Nadmieniała, że nabyła przedmiotowe nieruchomości rolne w celu zabezpieczenia gruntów pod potrzeby miejscowych rolników, w związku z czym nie widzi możliwości kontynuowania zawartej przez niego umowy dzierżawy. Równocześnie poinformowała dzierżawcę, że jako nowy właściciel nieruchomości nie wyraża zgody na poddzierżawę gruntów. W piśmie z dnia 02 listopada 2010 roku powódka przypomniała M. P. (1) o terminie wygaśnięcia umowy dzierżawy i zwróciła się o przekazanie nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym w dniu 29 listopada 2010 r.

Pismami z dnia 05 listopada 2010 r. i kolejnymi w następnych miesiącach, M. P. (1) informował powódkę, że nie jest posiadaczem przedmiotowych nieruchomości.

Do zawarcia żadnej nowej umowy pomiędzy powódką a M. P. (1) nie doszło. W związku z tym dotychczasowa umowa dzierżawy wygasła w dniu 26 listopada 2010 r. (...) nie zostały powódce zwrócone w terminie ustalonym przez nią w piśmie z dnia 02 listopada 2010 r.

Pismami z dnia 08 kwietnia 2011 r. Agencja Nieruchomości Rolnych informowała M. P. (2) oraz T. B., że oddane im w poddzierżawę nieruchomości rolne stanowią własność Skarbu Państwa, a zatem władają nimi bezpodstawnie. Ponadto wskazała, że z dniem 26 listopada 2010 roku umowy dzierżawy, na które powołano się w

treści umów poddzierżawy wygasła, a zatem poddzierżawcom nie przysługuje żaden tytuł prawny do dysponowania nieruchomościami rolnymi objętymi treścią umów poddzierżawy. Wezwała M. P. (2) i T. B. do wydania nieruchomości w dniu 30 kwietnia 2011 r. Do przekazania nieruchomości w wyznaczonym terminie nie doszło.

Na działki oznaczone nr (...) do (...)Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przyznała w 2010 roku dopłatę (...) Spółce z o.o. Na działkę oznaczoną nr (...) Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przyznała w 2010 roku dopłaty (...) Spółce z o.o. Co do działki (...) nie były w 2010 r. składane wnioski o płatności.

Nieruchomość rolna oznaczona nr (...) została podzielona na działki o nowych numerach:(...) o powierzchni 13,0716 ha, 68/36 o powierzchni 18,9792 ha, (...)o powierzchni 13,9120 ha, (...)o powierzchni 16,6828 ha, i (...)o powierzchni 14,9758 ha. Natomiast nieruchomość rolna oznaczona nr (...)została podzielona na działki o nowych numerach: (...)o powierzchni 17,3000 ha i (...) o powierzchni 26,2560 ha. Powierzchnia działki nr (...)została zaktualizowana i wynosi 0,4244 ha.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że ustalony w sprawie powyższy stan faktyczny wynika z przedłożonych w toku procesu przez strony dokumentów, dowodów z zeznań świadków i niekwestionowanych twierdzeń stron. Bezsprzecznie na dzień zamknięcia rozprawy w dniu 27 września 2013 r., nieruchomość objęta pozwem nie znajdowała się w żadnej części we władaniu pozwanego M. P. (1), ani M. P. (2), natomiast we władaniu pozwanego T. B. pozostała działka nr (...) w P.. Co do tej działki pozwany ten nie przedstawił bowiem żadnego dowodu potwierdzającego, aby – jak twierdzi – działkę tę poddzierżawił osobie trzeciej. Z przedłożonej przez T. B. umowy z dnia 01 marca 2010 r wynika bowiem, że poddzierżawił jedynie działkę nr (...) w P.. Natomiast bezspornie w wykonaniu umowy poddzierżawy z dnia 01 marca 2010 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. objęła w posiadanie wydane jej wówczas przez T. B. nieruchomości w P. i od tego czasu włada nimi.

Odnosząc się do wniosku pozwanego M. P. (2) (którego stanowisko popierali pozwani (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E.) o wystąpienie w ramach toczącego się postępowania do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym dotyczącym zgodności art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego z art. 20, art. 32 ust. 1 i art. 64 ust 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej , Sąd pierwszej instancji wskazał, że rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależało od odpowiedzi Trybunału na sformułowane pytanie prawne. Nadto Sąd pierwszej instancji nie powziął wątpliwości co do zgodności wskazanego przepisu z powołanymi przez pozwanego artykułami Konstytucji.

Zwrócono uwagę, że pozwany M. P. (2), którego stanowisko w tym zakresie popierał T. B., a następnie poparli je pozwani (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E., zarzucił nieważność nabycia prawa własności przedmiotowych nieruchomości przez powódkę, to jest nieważność złożonego przez powódkę oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Według pozwanego M. P. (2) skorzystanie przez powódkę z prawa pierwokupu było sprzeczne z ustawą, bowiem pozostawało w sprzeczności z fundamentalnymi zasadami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz zostało dokonane z rażącym pokrzywdzeniem innych podmiotów obrotu gospodarczego. W jego ocenie wątpliwości budzą przesłanki, jakimi kierowała się powódka podejmując decyzję o skorzystaniu z prawa pierwokupu. M. P. (2) zarzucił nadto, że skorzystanie przez powódkę z prawa pierwokupu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nastąpiło z rażącym pokrzywdzeniem pozwanego, który liczył na nabycie nieruchomości, podejmował w związku z tym określone czynności życiowe, prawne i gospodarcze. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozwani (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. nie podnieśli żadnych własnych argumentów, które miałyby świadczyć o nieważności złożonego przez powódkę oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji uznał powołane wyżej argumenty za nietrafne, odwołując się do treści art. 58 § 1 k.c. i wskazując, że uregulowane w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego prawo pierwokupu jest instrumentem pozwalającym państwu kształtować ten ustrój i w tym zakresie państwo ma – w określonych sytuacjach - możliwość ingerencji w sferę swobody obrotu nieruchomościami rolnymi. Niemniej nie można – zdaniem Sądu pierwszej instancji - przyjąć, że wykonanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych

przysługującego jej na gruncie cytowanej ustawy prawa pierwokupu w okolicznościach jak w niniejszej sprawie, umożliwi skuteczne zakwestionowanie ważności takiej czynności prawnej. Wyjaśniono, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnych przez osobę fizyczną lub prawną inną niż Agencja, wprowadziła instytucję prawa pierwokupu, regulując przy tym sytuacje, w których prawa pierwokupu nie stosuje się i nie przysługuje ono /art. 3 ust 5 i 7/, przy czym przytoczono regulacje powołanych przepisów.

Mając powyższe na uwadze Sąd pierwszej instancji wskazał, że z przeprowadzonego postępowania wynika, że warunkową umową sprzedaży z dnia 29 października 2009 r. objęte zostały nieruchomości rolne, których dzierżawcą był M. P. (1). Bezsprzecznie M. P. (1) nie przysługiwało prawo ich pierwokupu, nie spełniał warunku dotyczącego okresu dzierżawy. Prawo pierwokupu nieruchomości przysługiwało w związku z tym Agencji Nieruchomości Rolnych. Wyraźnie też strony warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości ujęły tę kwestię w umowie. Powódka z prawa tego skorzystała, przedstawiciel Agencji złożył przed notariuszem stosowne oświadczenie, spełniając w ten sposób wymogi dla skutecznego nabycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych, zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach, przy czym brak w ustawie uregulowań, które nakazywałyby Agencji spełniać jakies konkretne warunki dla możliwości skorzystania z prawa pierwokupu w sytuacji gdy – w braku innego uprawnionego do pierwokupu - prawo to przysługuje właśnie Agencji. Stwierdzono, że Agencja ma zatem możliwość swobodnej oceny i decyzji czy z prawa pierwokupu chce skorzystać i korzystając z niego nie musi wskazywać (w tym zainteresowanym podmiotom) powodów podjęcia takiej decyzji. W ocenie Sądu pierwszej instancji motywacja jaką kierowała się powódka podejmując decyzję o skorzystaniu z prawa pierwokupu, nie ma zatem znaczenia dla oceny czy dokonana czynność jest w zgodzie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Do skutecznego skorzystania z przysługującego powódce uprawnienia wystarczy spełnienie ustawowych przesłanek, z których żadna nie wymaga wskazywania motywów działania Agencji. Z tych przyczyn Sąd pierwszej instancji oddalił zatem wniosek dowodowy o przesłuchanie świadków H. R., K. R., J. R., T. G., M. G., S. K., K. K., na okoliczność zainteresowania nabyciem nieruchomości, złożenia ofert w (...) Izbie Rolniczej, możliwości finansowych związanych z nabyciem nieruchomości i podjęcia czynności związanych ze złożonymi ofertami przez (...). Za zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Rejonowy uznał przesłuchiwanie M. P. (1) na okoliczność jego zaangażowania w produkcję rolną, skali prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, posiadanych nieruchomości i ich położenia. Zauważono jednak, że powódka już w pierwszym piśmie skierowanym do pozwanego M. P. (1) informowała go, że nabyła przedmiotowe nieruchomości w celu zabezpieczenia gruntów pod potrzeby miejscowych rolników. Ponadto przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu dokonała analizy rynku nieruchomości położonych na terenie, na którym znajdują się sporne grunty rolne. Analiza ta wykazała, że na terenach gminy B. i gminy F. istnieje duże zapotrzebowanie na grunty rolne zarówno podmiotów zewnętrznych jak i rolników, którzy składali pisemne oferty kupna przedmiotowych gruntów oraz wnioski o wykonanie przez powódkę prawa pierwokupu celem zorganizowania przetargów ograniczonych. Za chybiony uznano zarzut pozwanego M. P. (2), że powódka do chwili obecnej nie dokonała jeszcze sprzedaży spornych nieruchomości rolnych. Nie jest to, zdaniem Sądu pierwszej instancji, niezrozumiałe w kontekście faktu toczenia niniejszej sprawy - skoro sporne grunty nie znajdują się w jej władaniu.

W ocenie Sądu Rejonowego brak było również podstaw do uznania dokonanej przez powódkę czynności za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, skoro pozwany M. P. (1) doskonale zdawał sobie sprawę, że Agencji będzie przysługiwało prawo pierwokupu i powinien był się liczyć z tym, że może ona z tego prawa skorzystać, a okres miesiąca oczekiwania na powzięcie wiadomości co do decyzji Agencji nie był długi. Podniesiono nadto, że działania podejmowane przez pozwanego M. P. (1) trudno uznać za rzeczywiście świadczące o zamiarach osobistej działalności na przedmiotowej nieruchomości i stworzenia na niej swojego centrum życiowego. Uwzględniając powyższe rozważania Sąd pierwszej instancji uznał, że brak zatem podstaw do uznania, że czynność dokonana przez

powódkę pozostaje w sprzeczności z ustawą czy zasadami współzycia społecznego, brak podstaw do uznania jej za nieważną.

Powołując się na uregulowania art. 8 ust. 1 cyt. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wskazano, że nieruchomości rolne nabyte na podstawie art. 3 ust 4 i art. 4 wchodzą w skład (...) Skarbu Państwa. Według ust. 2 tego przepisu, nieruchomość, o której mowa w ust. 1, znajdująca się w dniu wejścia w skład (...) Skarbu Państwa we władaniu innych osób na podstawie umów, pozostaje nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach, do chwili zawarcia z Agencją nowych umów. Natomiast ust. 3 tego przepisu stanowi, że jeżeli nowe umowy nie zostaną zawarte w terminie roku od dnia wejścia nieruchomości w skład (...) Skarbu Państwa, dotychczasowe umowy wygasają. Mając to na uwadze przyjęto, że objęte pozwem nieruchomości weszły w dniu 26 listopada 2009 r. w skład (...) Skarbu Państwa. Konsekwencją tego powódka stała się stroną umowy dzierżawy zawartej dnia 10 października 2009 r. przez M. P. (1) z poprzednim właścicielem. Stosownie do cyt. art. 8 ust 2 i 3 ustawy, nieruchomość ta mogła pozostawać we władaniu M. P. (1), na dotychczasowych warunkach, do dnia 26 listopada 2010 r. Bezspornie bowiem nie doszło do zawarcia przez niego żadnej nowej umowy z Agencją. Z tym też dniem umowa dzierżawy z dnia 10 października 2009 r. wygasła, M. P. (1) utracił prawo do władania nieruchomością.

W tych warunkach Sąd pierwszej instancji uznał, że powódka miała legitymację do żądania wydania nieruchomości. Podkreślono, że w toku postępowania ujawnione zostało, że pozwany ten od stycznia 2010 nie włada przedmiotowymi nieruchomościami, całość oddał w poddzierżawę i wszystkie nieruchomości wydał poddzierżawcom. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że powódka w toku procesu podtrzymując żądanie wydania nieruchomości przez M. P. (1), przywołała jako podstawę prawną żądania art. 705 k.c. i podniosła, że zobowiązany jest on do zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu. Natomiast w stosunku do pozwanych M. P. (2), T. B., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. żądanie wywodzi z art. 222 § 1 kc. Sąd pierwszej instancji przypomniał, że wydany w sprawie wyrok z dnia 27 września 2013 r., w stosunku do pozwanych M. P. (1), M. P. (2) i T. B. jest prawomocny.

Powołując się na treść art. 222 § 1 k.c. Sąd pierwszej instancji wskazał, że 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. Wyjaśniono, że przepis ten przyznaje właścicielowi uprawnienie do ubiegania się o wydanie rzeczy, które winno być adresowane do osoby, która faktycznie włada rzeczą. Doktryna dla zobrazowania takiego roszczenia posługuje się ilustracyjnym stwierdzeniem, że roszczenie windykacyjne jest roszczeniem nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Zgłaszając roszczenie windykacyjne właściciel może zatem żądać wydania rzeczy wyłącznie od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą (nie będąc do tego uprawniona). Zatem w procesie windykacyjnym legitymowanym biernie jest faktyczny posiadacz rzeczy.

Sąd pierwszej instancji przypomniał, że na podstawie umów poddzierżawy z dnia 04 stycznia 2010 r. zawartych przez M. P. (1) z M. P. (2) i T. B., poddzierżawcy objęli we władanie wszystkie objęte pozwem nieruchomości - M. P. (2) działki od nr (...) (...) w S.zaś T. B. działki nr (...) w P.. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że okazało się że M. P. (2) na podstawie dalszej umowy poddzierżawy wszystkich poddzierżawionych przez siebie działek wydał je dalszemu poddzierżawcy - (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością E.. Natomiast T. B. z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością E. zawarł umowę poddzierżawy działki nr (...) w P.. Nie przedłożył pozwany ten natomiast żadnej umowy z której wynikałoby, że przedmiotem poddzierżawy była również działka nr (...) w P.. Z zeznań świadków przesłuchanych w sprawie nie wynika, aby działka ta znajdowała się we władaniu Spółki (...). Z zeznań świadków wynika, że M. P. (2) nie włada działkami (...) w S., jak też że T. B. nie włada działką nr (...) - wymienionymi w umowach poddzierżawy z dnia 01 marca 2010 r. zawartych przez tych pozwanych z dalszymi poddzierżawcami. Brak natomiast dowodu, że we władaniu T. B. nie znajduje się już działka nr (...) w P.. Natomiast bezsprzecznie we władaniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością E. znajdują się działki w S. poddzierżawione od M. P. (2) umową z dnia 01 marca 2010 r., zaś we władaniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością E. znajdują się działki położone w P. poddzierżawione umową z dnia 01 marca 2010 r. zawartą z T. B..

Sąd pierwszej instancji przypomniał, że na podstawie umów poddzierżawy z dnia 04 stycznia 2010 r. zawartych przez M. P. (1) z M. P. (2) i T. B., poddzierżawcy objęli we władanie wszystkie objęte pozwem nieruchomości - M. P. (2) działki od nr (...) do (...) w S. zaś T. B. działki nr (...) w P.. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż okazało się że M. P. (2) na podstawie dalszej umowy poddzierżawy wszystkich poddzierżawionych przez siebie działek wydał je dalszemu poddzierżawcy - (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością E.. Natomiast T. B. podnosi, że obie działki w P. tj, nr (...) i (...) poddzierżawił dalej tj. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością E. i obie wydał temu poddzierżawcy. Zaznaczono, że ze złożonej przez T. B. umowy poddzierżawy z dnia 01 marca 2010 r. wynika, że z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością E. zawarł umowę poddzierżawy jedynie działki nr (...) w P.. Nie przedłożył natomiast żadnej umowy z której wynikałoby, że przedmiotem poddzierżawy była również działka nr (...) w P.. Z zeznań świadków przesłuchanych w sprawie nie wynika, aby działka ta znajdowała się we władaniu Spółki (...). Na podstawie zeznań świadków należało uznać, że M. P. (2) nie włada obecnie działkami (...) w S., jak też że T. B. nie włada działką nr (...) - wymienionymi w umowach poddzierżawy z dnia 01 marca 2010 r. zawartych przez tych pozwanych z dalszymi poddzierżawcami. Brak natomiast dowodu, że we władaniu T. B. nie znajduje się już działka nr (...) w P..

Sąd Rejonowy zaznaczył, że umowa dzierżawy z dnia 10 października 2009 r. wygasła dnia 26 listopada 2010 r. Do tego dnia, stosownie do art. 8 ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nieruchomości mogła pozostawać we władaniu M. P. (1) na dotychczasowych warunkach. Zatem, w ocenie Sądu Rejonowego, M. P. (1) w tym okresie mógł również oddać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania, stosownie do postanowienia § 6 umowy dzierżawy. Ten warunek umowy nie został przez Agencję i (...) zmieniony w formie przewidzianej przez § 11 umowy dzierżawy, zgodnie z którym wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powódka nie mogła jednostronnie zmienić tego postanowienia umownego, a zatem nie ma znaczenia akcentowana przez nią okoliczność, że w piśmie z 01 marca 2010 r. wyraźnie wskazała M. P. (3), iż nie wyraża zgody na poddzierżawę gruntów.

Sąd Rejonowy przypomniał, że wezwany do udziału w sprawie w charakterze pozwanego M. P. (2) podniósł, że regulacja art. 8 ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie ma zastosowania do zawartej przez niego umowy poddzierżawy z dnia 04 stycznia 2010 r., umowa ta jest według niego w dalszym ciągu ważna i skuteczna, bez względu na to czy umowa dzierżawy wygasła. Podniósł nadto, że nie włada już przedmiotowymi nieruchomościami, zawarł bowiem umowę poddzierżawy i nieruchomości wydał poddzierżawcy. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że wyniki postępowania dowodowego potwierdziły, że na podstawie złożonej przez M. P. (2) umowy poddzierżawy nieruchomości te znajdują się w faktycznym władaniu dalszego poddzierżawcy. Wyniki postępowania potwierdziły też, że we władaniu T. B. nie znajduje się już działka nr (...) w P., wydana została przez niego dalszemu poddzierżawcy. Natomiast oddana w dalszą poddzierżawę działki nr (...) w P. pozwany ten nie wykazał w toku procesu.

Dalej Sąd pierwszej instancji nie podzielił stanowiska Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 roku (V CK 370/05), na które powoływał się M. P. (2), a w którym Sąd Najwyższy uznał, że zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy. Przeciwnie, rozwiązanie umowy dzierżawy powoduje, że trwająca nadal umowa poddzierżawy wiąże wydzierżawiającego z poddzierżawcą. W tym zakresie podzielono stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 kwietnia 2007 r. /I ACa 990/06/ a także poglądy doktryny, że stanowisko Sądu Najwyższego prowadzi do utrzymania w mocy stosunków powstałych na podstawie stosunków wygasłych, czyli nieistniejących. Podkreślono, że skoro - zgodnie z wolą ustawodawcy - wraz z wygaśnięciem umowy najmu wygasają podnajem i użyczenie obciążające najem, czyli stosunki o charakterze socjalnym, to tym bardziej zasada wyrażona w artykule 668 § 2 nie może być pominięta w wypadku poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy z wyłączeniem mocy obowiązującej art. 694 k.c. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy przepisy o najmie stosuje się odpowiednio. Wyjaśniono, że obowiązek „odpowiedniego stosowania” oznacza, że przepisy odsyłające powinny być stosowane w taki sposób, aby nie pozostawały w sprzeczności do przepisów odsyłanych. Taka sprzeczność w przypadku tych przepisów nie zachodzi, konstrukcja ich pozwoliła jedynie uniknąć wprowadzenia do treści art. 698 k.c. unormowań zawartych w art. 668 § 2 k.c.

Zatem, jak wskazał Sąd pierwszej instancji, skoro umowa dzierżawy zawarta przez M. P. (1) z poprzednikiem powódki wygasła w dniu 26 listopada 2010 roku, w tym samym dniu wygasły również umowy poddzierżawy zawarte przez niego

z M. P. (2) i T. B., wygasły także umowy dalszej poddzierżawy zawarte przez M. P. (2) z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i przez T. B. z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w E.. Na podstawie art. 222 § 1 kc powódka może domagać się od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E., wydania nieruchomości.

Z tych względów Sąd pierwszej instancji uznał, że w stosunku do pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w E., należało zatem rozstrzygnąć jak w punktach I – II wyroku zaocznego z dnia 27 września 2013 r. W rozstrzygnięciu tym należało uwzględnić zmiany dotyczące działek nr (...) w S. i nr (...) w P. w związku z ich podziałem geodezyjnym. O kosztach procesu należało w tym wyroku orzec, stosownie do wyniku procesu, na mocy art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc, nadto na podstawie § 6 pkt 5 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 /Dz. U. Nr 163 poz. 1349/. W związku z powyższym, po ponownym rozpoznaniu sprawy przeciwko pozwany (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w E., Sąd pierwszej instancji, na podstawie art. 347 kpc, orzekł jak w sentencji utrzymując w całości w mocy wyrok zaoczny z dnia 27 września 2013 r. sygn. akt I C 25/11.

W apelacji pozwani (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w E. zaskarżyli powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:

- naruszenie przepisu art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie,
- naruszenie przepisu art. 668 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię,
- odmowę zawieszenia niniejszego postępowania w świetle toczącego się postępowania przed Sądem Rejonowym w Braniewie w sprawie (...) o stwierdzenie nieważności złożonego przez powoda oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, co mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie,
- brak przeprowadzenia, zawnioskowanych przez pozwanych w sprzeciwie od wyroku zaocznego, dowodów.

Wskazując na powyższe pozwani wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Braniewie do ponownego rozpoznania oraz obciążenie powoda kosztami postępowania w całości.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że w toku sprawy wnosili o zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania przez Sąd Rejonowy w Braniewie sprawy o ustalenie nieważności złożonego przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Zdaniem skarżących w przypadku uwzględnienia tego powództwa (...) nie będzie mogła żądać wydania nieruchomości w niniejszym procesie. Sąd Rejonowy w Braniewie odmówił zawieszenia postępowania, choć postępowanie o stwierdzenie nieważności nie zostało zakończone. Dalej skarżący przedstawili argumentację, wskazującą – w ich ocenie – na nieważność złożonego przez powódkę oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Ponadto, pozwani podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko, poparte orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 r. VCK 370/05, że zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy. Przeciwnie, rozwiązanie umowy dzierżawy powoduje, że trwająca nadal umowa poddzierżawy wiąże wydzierżawiającego z poddzierżawcą.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przedstawioną w motywach zaskarżonego wyroku ocenę prawną co do obszernie omówionych tam zagadnień, bez potrzeby ponownego ich przytaczania. Odnieść natomiast należało się jedynie do tych ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

W apelacji pozwani koncentrowali się na dwóch zarzutach, przy czym pierwszy z nich dotyczył oddalenia przez Sąd pierwszej instancji wniosku o zawieszenie postępowania, pomimo toczącego się postępowania w sprawie z powództwa (...) sp. z o.o. w E. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o stwierdzenie nieważności złożonego przez Agencję oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Postawiony zarzut naruszenia przepisów postępowania (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.) dotyczy wydanego przez Sąd Rejonowy postanowienia nie podlegającego odrębnemu zaskarżeniu, którego badanie odbywa się w trybie art. 380 k.p.c. Sąd Okręgowy ustalił, iż rzeczywiście sprawa, na którą wskazują w apelacji pozwani toczyła się przed Sądem Rejonowym w Braniewie pod sygnaturą I C(...). W dniu 16 maja 2014 r. zapadł w tej sprawie wyrok oddalający powództwo, który uprawomocnił się w dniu 26 czerwca 2014 r. (notatka służbowa k. 866). Skoro postępowanie, na które powołano się w apelacji zostało prawomocnie zakończone wyrokiem oddalającym powództwo, to brak jest podstaw do uznania, że odmowa zawieszenia postępowania mogła mieć wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Drugi zarzut skarżących opierał się na stanowisku, wedle którego zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy, którą pozwani – (...) Sp. z o.o. w E. i (...) sp. z o.o. w E. zawarli z M. P. (2) i T. B.. W tym zakresie skarżący powoływali się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 r., V CK 370/05 (Lex nr 172190), w którym wskazano, że zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy. Przeciwnie, rozwiązanie umowy dzierżawy powoduje, że trwająca nadal umowa poddzierżawy wiąże wydzierżawiającego z poddzierżawcą. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę przedstawionego wyżej stanowiska nie podziela. Na akceptację, w ocenie Sądu odwoławczego, zasługuje pogląd przeciwny wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 kwietnia 2007 r., sygn. akt I A Ca 990/06 (Lex nr 446249), wedle którego zakończenie stosunku dzierżawy powoduje rozwiązanie z mocy prawa stosunku poddzierżawy na podstawie art. 668 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Uzasadniając obszernie swoje stanowisko Sąd Apelacyjny wskazał m.in., że umowa dzierżawy zawarta pomiędzy wydzierżawiającym i dzierżawcą nie może wiązać wydzierżawiającego z osobami trzecimi, które weszły w posiadanie przedmiotu dzierżawy na podstawie umowy zawartej z dzierżawcą. Wydzierżawiającego nie wiąże żaden stosunek z poddzierżawcą i prawa tej osoby do rzeczy poddzierżawianej mogą utrzymywać się tak długo, jak długo istnieje stosunek podstawowy. Z chwilą jego rozwiązania, niezależnie od przyczyny rozwiązania, poddzierżawa wygasa automatycznie z tej racji, że dzierżawca utracił tytuł do władania przedmiotem dzierżawy, z którego to tytułu czerpał swoje uprawnienie poddzierżawca. Wydzierżawiający może żądać wydania przedmiotu dzierżawy od osób trzecich, jeżeli bowiem wygasł tytuł prawny dzierżawy, to nie może nadal utrzymywać się stosunek prawny wywodzony z rozwiązanej umowy. Dalej Sąd Apelacyjny argumentował, że zasada wyrażona w art. 668 § 2 k.c. nie może być pominięta w wypadku poddzierżawiania przedmiotu dzierżawy z wyłączeniem mocy obowiązującej art. 694 k.c. Powoływanie się na odpowiednie, a nie bezpośrednie stosowanie przepisów o najmie do stosunków dzierżawy nie może stanowić wystarczającego argumentu na podbudowę tezy, że trwająca nadal umowa poddzierżawy wiąże wydzierżawiającego z poddzierżawcą. Wskazano, że zawsze wtedy, gdy przepis ustawy zawiera formułę "odpowiedniego stosowania", należy przez to rozumieć, że przepisy odsyłające powinny być stosowane w taki sposób, aby nie pozostawały one w sprzeczności do przepisów odsyłanych. Taka sprzeczność w rozważanym wypadku nie zachodzi, a zastosowana formuła "odpowiedniego stosowania" jest tylko zabiegiem techniczno-legislacyjnym pozwalającym uniknąć wprowadzania do treści art. 698 k.c. unormowań składających się na regulację zawartą w art. 668 § 2 k.c.

Przedstawione wyżej stanowisko Sądu Apelacyjnego, podzielane w całości przez Sąd Okręgowy, znajduje potwierdzenie również w doktrynie, w której podkreśla się, że prezentowane stanowisko Sądu Najwyższego, na które powołują się skarżący, nie znajduje uzasadnienia, ponieważ prowadzi do utrzymania w mocy stosunków prawnych powstałych na podstawie stosunków wygasłych, czyli nieistniejących. W związku z tym, że wydzierżawiającego nie łączy z poddzierżawcą żaden stosunek prawny, prawa poddzierżawcy do rzeczy poddzierżawionej mogą pozostawać w mocy tak długo, jak długo istnieje stosunek podstawowy (dzierżawy). W momencie rozwiązania stosunku podstawowego (niezależnie od przyczyny) poddzierżawa wygasa w związku z tym, że dzierżawca traci tytuł do władania przedmiotem dzierżawy, z którego wynikały uprawnienia poddzierżawcy. W konsekwencji wygaśnięcia

dzierżawy wydzierżawiający może żądać wydania przedmiotu dzierżawy od osób trzecich (zobacz: Grzegorz Koziół, Komentarz do art. 698 Kodeksu cywilnego, Lex).

W konsekwencji powyższych rozważań należy przyjąć, że nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia art. 222 § 1 k.c. Bezzasadne były też zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 668 k.c.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanych jako niezasadną.