

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 9 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Kutnie w sprawie z powództwa H. M. i T. W. przeciwko G. R. (1) o wydanie nieruchomości nakazał G. R. (1), aby wydał stronie powodowej nieruchomość rolną położoną w miejscowości K., gm. G. o łącznej powierzchni 9,53 ha, składającą się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 5, 58, 78, 218 (pkt 1) oraz zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 594 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne: M. K. był właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 9,53 ha położonego w miejscowości K., gm. G. składającego się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 5, 58, 78, 218. Dnia 28.01.2011 r. G. R. (1) wydzierżawił od M. K. na okres 10 lat te nieruchomości rolne. Strony umowy ustaliły miesięczny czynsz na kwotę 50 zł. G. R. (1) zobowiązał się także do zakupu i przygotowania żywności oraz opału dla wydzierżawiającego, zawożenia wydzierżawiającego do lekarza lub wezwania karetki oraz do napalenia rano i wieczorem w piecu oraz opłacania w wyznaczonych terminach podatku rolnego od dzierżawionych gruntów. M. K. zmarł 26.06.2011 r. Spadek po nim nabyli: siostra H. M. i brat F. K. po 1/2 części każde z nich.

Postanowieniem z 4.07.2012 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy zezwolił G. R. (1) na złożenie do depozytu sądowego kwoty 150 zł tytułem czynszu za miesiące kwiecień, maj i czerwiec 2012 r. oraz na comiesięczne składanie do depozytu sądowego kwoty 50 zł tytułem czynszu za kolejne miesiące.

W piśmie z 22.05.2012 r. H. M. i F. K. poinformowali G. R. (2), że są spadkobiercami M. K. oraz wezwali pozwanego do zapłaty na wskazany rachunek bankowy do 20.09.2012 r. kwoty 23.250 zł tytułem czynszu dzierżawnego za okres od lutego 2011 r. do maja 2012 r., na którą złożyła się „część kwotowa” w wysokości 750 zł i „część polegająca na spełnieniu świadczeń rzeczowych” w kwocie 22.500 zł. Powodowie uprzedzili pozwanego, iż w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu na podstawie art. 703 k.c. w związku z dopuszczeniem się przez pozwanego zwłoki z zapłatą czynszu za więcej niż dwa pełne okresy płatności, wypowiedzą zawartą umowę dzierżawy gruntów rolnych.

W dniu 12.07.2012 r. G. R. (1) przelał na rachunek sum depozytowych Sądu Rejonowego w Łęczycy kwotę 600 zł tytułem czynszu dzierżawnego za okres od lipca 2011 r. do czerwca 2012 r. Pismem z 21.09.2012 r. H. M. i F. K. wypowiedzieli G. R. (1) umowę dzierżawy, który nie wydał im nieruchomości rolnej.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Żądanie wydania nieruchomości jej współwłaścicielom było uzasadnione w świetle przepisu art. 222 § 1 k.c. Z chwilą skutecznego rozwiązania umowy dzierżawy pozwany utracił podstawę prawną do posiadania nieruchomości rolnej, ponieważ powodowie wypowiedzieli dzierżawę w trybie opisanym w przepisie art. 703 k.c. Wypowiedzenie umowy zostało dokonane 21.09.2012 r. i nastąpiło po wyznaczeniu pozwanemu dodatkowego trzymiesięcznego terminu na zapłatę czynszu i uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy w przypadku bezskutecznego jego upływu, co powodowie uczynili pismem z 22.05.2012 r. Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że z mocy przepisu art. 678 k.c. w zw. z art. 694 k.c. powodowie wstąpili w stosunek dzierżawy i mogli skutecznie wykonywać uprawnienia wydzierżawiającego.

Zarówno w chwili wysłania pozwanemu przez powodów pisma z 22.05.2012 r., jak i w chwili wypowiedzenia dzierżawy, pozwany znajdował się w zwłoce z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Pozwany nie uiścił na rzecz wydzierżawiającego M. K. kwoty 250 zł z tytułu czynszu za okres od lutego 2011 r. do czerwca 2011 r. Wpłacona do depozytu sądowego kwota obejmowała okres płatności czynszu dzierżawnego od lipca 2011 r. do czerwca 2012 r.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając pozwanego, jako stronę przegrywającą, kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa procesowego:

1. art. 210 § 2<sup>1</sup> k.p.c. poprzez brak pouczenia pozwanego przez Sąd Rejonowy o możliwości, a przede wszystkim istocie i sposobie składania wniosków dowodowych,
2. art. 212 § 1 i 2 k.p.c. poprzez niewywiązanie się przez Sąd z obowiązku dążenia do ustalenia zgodnej z prawdą podstawy faktycznej, nieprzeprowadzenie wysłuchania pozwanego i oparcie się wyłącznie na twierdzeniach powodów bez prób ustalenia również wersji wydarzeń pozwanego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Skarżący oparł apelację na zarzutach naruszenia prawa procesowego, twierdząc, że Sąd Rejonowy uchybiając art. 210 § 2<sup>1</sup> i art. 212 § 1 i 2 k.p.c. nie rozpoznał istoty sprawy. Ze stanowiskiem skarżącego nie można się zgodzić.

Zgodnie z przepisem art. 210 § 2<sup>1</sup> k.p.c. Sąd poucza stronę występującą w sprawie bez adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa o treści przepisów art. 162, 207, 217, 229 i 230 k.p.c. Przepis ten nakłada na Sąd obowiązek pouczenia strony występującej bez profesjonalnego pełnomocnika o wskazanych przepisach określających podejmowanie przez strony czynności procesowych oraz o skutkach zaniedbań w ich podjęciu. Fakt ich dokonania przez Sąd powinien być odnotowany w protokole stosownie do przepisu art. 157 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Skutkiem braku udzielenia stronie wskazanych pouczeń jest wyłączenie w stosunku do niej negatywnych konsekwencji. Chodzi jednak jedynie o te wynikające z przepisów, które miały być przedmiotem pouczenia.

Należy zatem przyjąć, że brak pouczenia o treści art. 162 k.p.c. powoduje, że strona nie traci prawa powoływania się na uchybienie przepisom postępowania, choćby nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu we właściwym czasie. Brak pouczenia o treści art. 217 § 2 lub 3 k.p.c. skutkuje tym, że Sąd nie może na podstawie tych przepisów pominąć spóźnionych twierdzeń lub dowodów albo twierdzeń i dowodów powoływanych jedynie dla zwłoki lub w sytuacji, w której okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Brak pouczenia o treści art. 230 k.p.c. prowadzi do tego, że Sąd nie może uznać faktów niezaprzeczonych za przyznane. Natomiast brak pouczenia o treści przepisu art. 229 k.p.c. nie zmienia tego, że fakty przyznane nie wymagają dowodu. Brak pouczenia o treści art. 207 k.p.c. nie oznacza z kolei, iż strona może składać dalsze pisma przygotowawcze bez postanowienia Sądu i że nie podlegają one zwrotowi, gdy zostaną złożone, mimo braku takiego postanowienia albo po upływie terminu do ich złożenia. Brak zaś pouczenia o art. 217 § 1 k.p.c. nie powoduje, że uprawnienie strony do powoływania okoliczności faktycznych i dowodów rozciąga się na okres po zamknięciu rozprawy.

Wobec powyższego, chociaż w rozpoznawanej sprawie istotnie skarżący w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika i nie został pouczony o treści wskazanych przepisów, to jednak nie można na tej podstawie wnioskować, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Skutki braku stosownego pouczenia, jak wskazano powyżej, są bowiem odmienne. W apelacji podniesiono zaś, że naruszenie wskazanego przepisu wynikało z braku pouczenia o istocie i sposobie składania wniosków dowodowych. Tymczasem

uchylenie Sąd Rejonowy było rezultatem zaniechania pouczenia o treści wskazanych przepisów, ale nie spoczywał na Sądzie obowiązek wykładania istoty i sposobu składania wniosków dowodowych. Wykrycie prawdy przez Sąd ogranicza się w zasadzie do przeprowadzenia dowodów zgłoszonych przez strony, bowiem na nich spoczywa ciężar dowodu (art. 6 k.c.). Zasada prawdy materialnej nie może przekreślać kontradiktoryjności procesu, gdyż - ciężar wskazania niezbędnych dowodów spoczywa przede wszystkim na stronach procesowych (zob. wyrok SA w Gdańsku z 10.04.2013 r., III AUa 1468/12, LEX nr 1311941). Odpowiada to zasadzie, że obowiązek dowodzenia obciąża strony, a nie Sąd, który nie ma powinności ani uzupełniania materiału dowodowego, ani też wyjaśniania z urzędu istotnych okoliczności sprawy i zarządzania w tym celu przeprowadzenia dochodzeń.

Wobec uchylecia art. 3 § 2 k.p.c. to strona jest zobowiązana do wyjaśniania rzeczywistych okoliczności sprawy. Sąd natomiast, wbrew zapatrywaniom skarżącego, został zwolniony z obowiązku ustalania prawdziwej treści stosunków faktycznych i prawnych. Obowiązek Sądu w zakresie dowodów polega zatem na uzyskaniu od stron informacji, jakimi dowodami co do spornych okoliczności sprawy dysponują, nie jest zaś jego treścią instruowanie stron, że dotychczasowe dowody są niewystarczające do wykazania prawdziwości twierdzeń strony.

Nie mógł odnieść zamierzonego skutku procesowego i drugi z podniesionych zarzutów. Zgodnie z art. 212 § 1 i 2 k.p.c. Sąd na rozprawie przez zadawanie pytań stronom dąży do tego, aby strony przytoczyły lub uzupełniły twierdzenia lub dowody na ich poparcie oraz udzieliły wyjaśnień koniecznych dla zgodnego z prawdą ustalenia podstawy faktycznej dochodzonych przez nie praw lub roszczeń. W ten sam sposób Sąd dąży do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które są sporne. W razie uzasadnionej potrzeby przewodniczący może udzielić stronom niezbędnych pouczeń, a stosownie do okoliczności zwraca uwagę na celowość ustanowienia pełnomocnika procesowego.

Zadawanie przez Sąd z urzędu pytań stronom w toku rozprawy w celu uzupełnienia twierdzeń i przedstawienia dowodów ma się odbywać z punktu widzenia rozpatrywanej przez Sąd oceny prawnej żądania, tj. powinno się mieścić w ramach zgłoszonego przez powoda roszczenia procesowego oraz podjętych przez pozwanego środków obrony. Art. 212 § 2 k.p.c. nie może być rozciągnięty na sferę przysługujących stronie uprawnień bądź roszczeń przewidzianych w przepisach prawa materialnego i sposobu ich realizacji. Prowadziłoby to do zachwiania zasad procesu. Sądy są obowiązane do bezstronnego i obiektywnego rozstrzygnięcia spraw, a nie do udzielania stronie pomocy w skutecznej realizacji zgłoszonych roszczeń, czy zarzutów (por. np. post. SN z 22.8.2000 r., III CKN 873/00, L. i A. G.-B., Zasada równości stron, s. 85).

Nie w każdym wypadku niezastępowania strony przez profesjonalnego pełnomocnika występuje potrzeba udzielania jej pouczeń, o których mowa w art. 212 § 2 k.p.c. (zob. wyrok SN z 14.02.2007 r., II CSK 436/06, L.). Chodzi jedynie o niezbędne pouczenia i w razie uzasadnionej potrzeby, która występuje, gdy czynności procesowe podejmuje osoba nieporadna i w związku z tym niemająca rozeznania w znajomości reguł postępowania cywilnego (wyr. SN z 2.02.2011 r., I UK 293/10, MoPr 2011, Nr 8, s. 437).

W tej sprawie sposób zachowania pozwanego wyklucza uznanie go za osobę nieporadną lub niemającą dostatecznej znajomości prawa. Precyzyjnie i ze znajomością przepisów prawa i orzeczeń Sądu Najwyższego formułował on pisma procesowe, potrafił ustosunkować się do żądań pozwu, uczestniczył w wyznaczonych terminach rozpraw, złożył pismo procesowe podczas rozprawy w dniu 14 maja 2013 r. (k. 43 odw.). Ponadto Sąd pouczył pozwanego o sposobie i terminie zaskarżenia rozstrzygnięcia. Pozwany nie został zatem pozbawiony możliwości przeciwstawiania się wytoczonemu powództwu, z czego umiejętnie skorzystał.

Skoro nie zachodziła potrzeba udzielenia pouczeń innych niż uczynionych przez Sąd Rejonowy, gdyż pozwany wykazał odpowiednią aktywność, in concreto brak pouczeń wymaganych przez przepisy procedury nie wpłynął na tok postępowania (zob. wyr. SN z 2.2.2011 r., I UK 293/10, L., postan. SN z 10.1.2012 r., I UK 289/11, L.).

Należy też podkreślić, że pozwany w toku postępowania drugoinstancyjnego był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Nie doprowadziło to jednak do podniesienia nowych twierdzeń czy dowodów, a

argumentacja uzasadniająca nierozpoznanie istoty sprawy ograniczyła się do twierdzenia, że umowa była przez pozwanego wykonywana w sposób prawidłowy. Okoliczność ta była irrelevantna dla rozstrzygnięcia tej sprawy.

Bezzasadny jest wobec tego zarzut nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy. Pojęcie „istoty sprawy”, o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c. dotyczy jej aspektu materialnego i w tej jedynie płaszczyźnie może być oceniany zarzut jej nie rozpoznania. W judykaturze jednolicie przyjmuje się, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy Sąd nie zbadał podstawy materialnej pozwu, jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i w swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy, np. bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (tak m.in. SN w wyroku z 12.09.2002 r., IV CKN 1298/00, Lex nr 80271, w postanowieniu z 2.12.2015 r., IV CZ 56/15, Legalis nr 1398619).

Powodowie dochodzili w tej sprawie wydania nieruchomości w związku z wypowiedzeniem umowy dzierżawy, gdyż pozwany zalegał z płatnością czynszu za dwa pełne okresy, czego nie zakwestionował w toku całego postępowania.

Wypowiedzenie wykonywane jest przez jednostronne oświadczenie woli wydzierżawiającego kierowane do dzierżawcy (art. 61 § 1 k.c.) i powoduje wygaśnięcie stosunku prawnego dzierżawy. W tej sprawie niewadliwie ustalono, że doszło do wypowiedzenia umowy dzierżawy. Po jej wygaśnięciu dzierżawca ma obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy, co wynika wprost z ustawy (art. 705 k.c.). Jedynie sygnalizacyjnie można wskazać, że w orzecznictwie wskazuje się, że jest to obowiązek wynikający z samej umowy dzierżawy (wyr. SA w Warszawie z 18.2.2013 r., I ACA 1408/12, L.). Bez względu jednak na źródło obowiązku - pozwany nie mógł nie dokonać zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu.

Przedmiot dzierżawy powinien być zwrócony w terminie wskazanym w umowie, a w braku takiego postanowienia - niezwłocznie po wezwaniu wierzyciela (455 k.c.). Pozwany nie zwrócił przedmiotu dzierżawy mimo zakończenia dzierżawy.

W tych okolicznościach wydzierżawiającemu, który jest właścicielem rzeczy przysługują według wyboru: roszczenie o zwrot przedmiotu dzierżawy (art. 705 k.c.) oraz roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.). Powodowie skorzystali z roszczenia windykacyjnego, które wobec obowiązku pozwanego było zasadne. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było zatem prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe, wobec bezzasadności podniesionych zarzutów i nieujawnieniu okoliczności, które Sąd Okręgowy powinien wziąć pod uwagę z urzędu, apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w odwołaniu do zasady odpowiedzialności za wynik postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika strony powodowej w osobie adwokata ustalone na podstawie § 6 ust. 2 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).