

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie z powództwa M. M. przeciwko D. K. o wydanie nieruchomości częściowo uwzględnił roszczenie pozwu wyrazem czego było zawarte w pkt 1 rozstrzygnięcie dotyczące nakazania pozwanemu wydania powódce:

a) nieruchomości położonej w miejscowości J., obejmującej działki ewidencyjne nr (...) o powierzchni 0,8404 ha i nr 351 o powierzchni 0,8061 ha, z urzędzoną księgą wieczystą numer (...);

b) nieruchomości położonej w miejscowości B. K. składającej się z działek ewidencyjnych:

- nr 18 o powierzchni 1,3476 ha,
 - nr 57 o powierzchni 5,8168 ha,
 - nr 224 o powierzchni 0,3451 ha,
 - nr 3 o powierzchni 0,8503 ha,
 - nr 5 o powierzchni 1,7696 ha
 - nr 6 o powierzchni 3,2707 ha,
 - nr 7 o powierzchni 1,8638 ha,
 - nr 8 o powierzchni 3,8394 ha,
 - nr 12 o powierzchni 2,8714 ha,
 - nr 13 o powierzchni 1,3448 ha,
 - nr 14 o powierzchni 1,6949 ha,
 - nr 15 o powierzchni 1,8949 ha,
 - nr 16 o powierzchni 2,2935 ha,
 - nr 17 o powierzchni 2,3583 ha,
 - nr 30 o powierzchni 3,6595 ha,
 - nr 31 o powierzchni 2,4102 ha,
 - nr 32/1 o powierzchni 1,0605 ha,
 - nr 32/2 o powierzchni 1,0686 ha,
 - nr 33 o powierzchni 2,2065 ha
 - nr 34 o powierzchni 2,2851 ha,
- z urzędzoną księgą wieczystą numer (...).

W pkt 2 doszło natomiast do oddalenia powództwa w pozostałym zakresie. Z kolei w pkt 3 zasądono od pozwanego na rzecz powódki koszty procesu w wysokości 377 zł, zaś na mocy pkt 4 nakazano pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwoty 900 zł w ramach uregulowania nieuiszczonych kosztów sądowych

Zapadłe orzeczenie w zakresie pkt 1a, 1b, 3 i 4 zaskarżył apelacją pozwany D. K., który w ramach zarzutów apelacyjnych podniósł:

1) naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz pozbawioną wszechstronności ocenę materiału dowodowego odnoszącą się zwłaszcza do:

- nagrania rozmowy stron z lutego 2015 r., polegającą na przyjęciu, że podczas rozmowy doszło do wypowiedzenia przez powódkę umowy dzierżawy części gruntów objętych punktem 1b pozwu, podczas gdy z tego nagrania wynika, że strony podjęły wyłącznie negocjacje celem ustalenia dalszego sposobu korzystania przez pozwanego z nieruchomości, wśród których znajdowała się propozycja powódki dalszego uprawiania pól przez pozwanego;

- pisma pozwanego do powódki datowanego na dzień 21 lutego 2015 r., polegającą na przyjęciu, że stanowi ono potwierdzenie, iż w trakcie nagranej rozmowy stron w lutym 2015 r. doszło do wypowiedzenia umowy, co stoi w sprzeczności z treścią nagrania i zeznaniami pozwanego, którym nie odmówiono waloru wiarygodności; sąd oparł się na korespondencji przedprocesowej stron zawierającej twierdzenia pozwanego dotyczące rozmowy, a nie na jej treści utrwalonej w formie nagrania;

- zażalenia pozwanego w sprawie I Co 2402/15, polegającą na przyjęciu, że ma ono zasadnicze znaczenie, w sytuacji gdy zawiera twierdzenia pozwanego wtórne wobec pisma pozwanego datowanego na dzień 21 lutego 2015 r., stojące w sprzeczności z treścią nagrania rozmowy stron z lutego 2015 r., którego odtworzenie i ocena wypowiedzianych twierdzeń z uwagi na trudności techniczne była możliwa dopiero w roku 2016; wobec czego stanowisko zawarte w zażaleniu co do daty wypowiedzenia, w wyniku przeprowadzonego postępowania i ujawnienia treści nagrania okazało się nieaktualne

co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi jakoby wypowiedzenie umowy dzierżawy miało miejsce w lutym 2015 r., a nie wraz z doręczeniem odpisu pozwu pozwanemu;

2) sprzeczność ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegającą na stwierdzeniu, że w odniesieniu do działek gruntu nr (...) (punkt 1a wyroku) stron nie łączył żaden stosunek prawny, podczas gdy począwszy od lata 2014 r. na mocy porozumienia o nieformalnej zamianie działek – pomiędzy A. K., a jego sąsiadem M. W. – pozwany stał się dzierżawcą gruntów, a powódka w 2015 r. jako nabywca w/w nieruchomości w drodze formalnej umowy zamiany działek wstąpiła do umowy jako wydzierżawiająca w miejsce M. W.;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego tzn. art. 222 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i nakazanie pozwanemu wydania nieruchomości, podczas gdy przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania przedmiotowymi nieruchomościami.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości oraz zwrócił się o obciążenie powódki kosztami procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka zażądała jej oddalenia oraz przyznania zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego i ocenionego stanu faktycznego. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, które przez to stają się integralną częścią poniższych rozważań. Jednocześnie nie ma konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 r., V CKN 348/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52761, opubl. Prok. i Pr. 2002/6/40). Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z unormowaniami prawnymi dotyczącymi ochrony własności. Tym samym na pełną akceptację zasługują też rozważania merytoryczne, stanowiące konsekwencję bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

W kontrolowanej sprawie nie ulega żadnym najmniejszym wątpliwości, że powódka M. M. była uprawniona do ochrony przysługującego jej prawa własności względem nieruchomości położonych w miejscowościach J. i B. K.. Od razu w tym miejscu wyjaśnienia wymaga, iż ze względu na zakres zaskarżenia przedmiotem zainteresowania Sądu odwoławczego były jedynie działki gruntu nr (...) w miejscowości J. (ujęte w pkt 1b pozwu oraz w pkt 1a wyroku) oraz działki nr (...) w miejscowości B. K. (ujęte w pkt 1c pozwu oraz w pkt 1b wyroku). Natomiast poza zakresem kontroli pozostały działki nr (...) w miejscowości J. (ujęte w pkt 1a pozwu oraz których dotyczył pkt 2 wyroku), co do których zapadło negatywne dla powódki rozstrzygnięcie w postaci oddalenia powództwa, którego sama zainteresowana nie kwestionowała.

O ochronie własności traktują przepisy art. 222 k.c. – 231 k.c., przy czym w jej ramach tradycyjnie wyróżnia się podstawowe roszczenia windykacyjne i negatoryjne oraz całą grupę zróżnicowanych roszczeń uzupełniających. Powołane przepisy statuują więc kompleksowo reżim odpowiedzialności podmiotów ingerujących w cudzą własność. Prawo własności jako prawo podmiotowe należy do praw rzeczowych skutecznych erga omnes, stąd też pozycja prawna właściciela jest niezwykle silna. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w sferze ochrony przysługującego prawa podmiotowego przed nieuprawnionymi działaniami innych osób, przy czym zawsze to właściciel decyduje, które rozwiązanie jest dla niego najkorzystniejsze z punktu widzenia ochrony własności. Oczywiście jest to, że najistotniejsze znaczenie spośród wszystkich regulacji traktujących o ochronie własności ma przepis art. 222 § 1 k.c. Po pierwsze roszczenia windykacyjne wypływają bezpośrednio z istoty prawa własności, jako prawa podmiotowego o charakterze bezwzględny. Skoro bowiem właściciel ma wyłączne prawo do posiadania, korzystania i rozporządzania rzeczą, wszelkie naruszenia owych uprawnień dają właścicielowi prawo wystąpienia ze stosownymi roszczeniami. Po drugie mamy tutaj do czynienia z roszczeniem petytoryjnym o najszerszym zakresie, bowiem chodzi o ochronę prawa, a samo roszczenie nakierowane jest na wydobycie rzeczy od osoby nieuprawnionej. Niezwykle istotne jest również i to, że roszczenie wydobywcze ma charakter obiektywny, albowiem można z nimi wystąpić w każdym przypadku naruszenia własności, niezależnie od tego, czy osobie naruszającej można przypisać winę oraz niezależnie od tego czy działała ona w dobrej, czy w złej wierze. Reasumując z roszczeniem windykacyjnym mamy do czynienia tylko wtedy gdy zostaną spełnione dwa warunki: jego treścią jest żądanie wydania rzeczy (w takim stanie, w jakim znajduje się ona w chwili realizacji tegoż roszczenia) oraz musi ono wypływać z prawa własności. Podstawą do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest relatywnie trwale wkroczenie w sferę uprawnień właściciela przez nieuprawnionego, którego skutkiem jest całkowite pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą.

Zaistniałe w sprawie okoliczności ewidentnie przemawiały za częściowym uwzględnieniem powództwa, co słusznie uczynił Sąd Rejonowy. Na tym gruncie zgodzić się bowiem trzeba ze stanowiskiem Sądu I instancji, że spełnione zostały wszystkie konieczne przesłanki roszczenia windykacyjnego w postaci statusu właściciela, niewładania przez niego rzeczą oraz władania rzeczą przez osobę do tego nieuprawnioną. W tym zakresie powódka wywiązała się ze spoczywającego na niej ciężaru dowodu. Jasnym jest to, iż powódka jest właścicielem wymienionych nieruchomości zarówno samodzielnie, jak i wspólnie z mężem. Na tej płaszczyźnie należycie udokumentowano sposób nabycia tych składników majątkowych, co nastąpiło w drodze darowizny dokonanej w dniu 15 stycznia 2015 r. przez rodziców powódki w odniesieniu do działek w B. K. oraz poprzez umowę zamiany z dnia 7 kwietnia 2015 r. dotyczą działek nr (...). Od wskazanych momentów czasowych przedmiotowe nieruchomości należały zatem do powódki i to niezależnie

od tego, iż przejściowo była ona pozbawiona władztwa nad rzeczą na skutek działań pozwanego. Przyczyną takiego stanu rzeczy były zaś ściśle określone względy związane z tym, iż poprzedni właściciel A. K. wcześniej zezwolił swojemu synowi D. K. (brat powódki) na gospodarowanie tymi gruntami. Doświadczenie życiowe wskazuje, iż w stosunkach wiejskich tego typu rozwiązania są często praktykowane, co polega głównie na nieformalnym przekazywaniu ziemi. Nie inaczej było też w niniejszej sprawie gdyż rodzice stron uznali najpierw, że ziemię powinien obrabiać pozwany. Potem zmienili swoje stanowisko wyrazem czego było obdarowanie powódki tymi gruntami, ale jednocześnie nie poczynili w tym zakresie żadnych ustaleń jak prawidłowo rozwiązać problemową sytuacją powstałą pomiędzy skonfliktowanym rodzeństwem. Nie dziwi zatem to, że powódka przez pewien czas tolerowała taki stan rzeczy, szanując wolę rodziców, jednakże rychło podjęła kroki zmierzające do ostatecznego wyjaśnienia sprawy. W ten właśnie sposób należy odczytywać prowadzone przez strony rozmowy w lutym 2015 r. Wówczas strony podjęły negocjacje celem ustalenia dalszego sposobu korzystania przez pozwanego z nieruchomości o powierzchni 41 ha położonej w B. K. przepisanej powódce przez rodziców. Rzeczone rozmowy były skonkretyzowane i mocno zaawansowane tyle tylko, że nigdy nie zostały sfinalizowane co do żadnej z szeregu propozycji, które wtedy padły. Jedynym wymiernym i niezwykle doniosłym skutkiem tych rozmów było zaś wypowiedzenie umowy dzierżawy łączącej strony. Na tym gruncie nie sposób zatem podzielić odmiennych zapatrywań skarżącego, że do wypowiedzenia nie doszło. Rzeczone okoliczność była zaś o tyle ważna, że to zasadniczo windykujący właściciel musi wykazać fakt władania rzeczą przez oponenta bez jakiegokolwiek podstawy prawnej. Z drugiej strony podkreślenia wymaga jednak, iż w toku toczącego się procesu windykacyjnego pozwany ma możliwość zwalczania roszczenia powoda. Zgodnie z zastrzeżeniem zawartym w art. 222 § 1 k.c. roszczenie nie przysługuje właścicielowi jeżeli osoba, która włada jego rzeczą ma skuteczne względem niego uprawnienie do władania rzeczą. Prawo posiadania rzeczy może wynikać ze stosunku obligacyjnego i w takim przypadku do czasu trwania tego stosunku uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne. Pozwany korzysta wtedy z zarzutu dylatoryjnego (wstrzymującego), którego skutkiem jest oddalenie powództwa jako przedwczesnego. Nie ma także żadnych przeszkód do sięgnięcia do tzw. zarzutów peremptoryjnych (niweczących), które doprowadzają do oddalenia powództwa z uwagi na jego niezasadność. Ten zarzut przybiera postać twierdzenia przez pozwanego, że to on jest właścicielem rzeczy lub przymiot ten przysługuje osobie trzeciej. Innym sposobem obrony pozwanego jest wykazywanie, iż rzecz nie jest w jego władaniu, czyli negowanie legitymacji biernej. W każdym z tych przypadków pozwany musi udowodnić te okoliczności, przy czym w ostatniej sytuacji obejmuje to tylko kwestię faktów. Jednym z tych powyższych rozwiązań posłużył się także skarżący, jednakże nie sposób się z nim zgodzić, iż przysługiwały mu jakiegokolwiek uprawnienia kreujące możliwość ingerencji we własność powódki. W szczególności racji bytu nie ma forsowana przez skarżącego koncepcja sprowadzająca się do tego, iż przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania przedmiotowymi nieruchomościami. Przeciwny wniosek wyraźnie bowiem wynika z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Na tej zaś kwestii skupiły się w zasadzie wszystkie uwagi i zastrzeżenia skarżącego, przy czym krytyka orzeczenia przez pozwanego oraz przedstawione na tym tle argumenty zostały sformułowane między innymi poprzez pryzmat wadliwej oceny dowodów i błędnych ustaleń faktycznych. Wbrew zarzutom apelującego, Sąd Rejonowy należycie ocenił zgromadzony materiał dowodowy. Przede wszystkim Sąd II instancji nie dopatrywał się żadnego uchybienia co do art. 233 § 1 k.p.c., przewidującego zasadę swobodnej oceny dowodów. Na tej płaszczyźnie apelujący podniósł, iż Sąd niewłaściwie interpretował informacje i dane pozyskane z osobowych źródeł dowodowych i dokumentów oraz dawał wiarę jedynie twierdzeniom oponenta, a podobnego waloru nie nadał własnym twierdzeniom skarżącego. Zgodnie z tym unormowaniem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych

wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok SN z dnia 7 października 2005 roku, sygn. akt IV CK 122/05, opubl. baza prawna LEX nr 187124. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opubl. baza prawna LEX nr 52753). Zarzut ten nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, przychyłnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX nr 53136).

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W istocie rzeczy zastrzeżenia apelującego odnośnie nieprawidłowej oceny dowodów stanowiły jedynie polemikę z logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego wnioskowaniem Sądu Rejonowego. Obszerne pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnętrznym spójnym, dlatego w pełni pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. Bez wątplenia rzeczona sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami powódki i pozwanego, którzy byli ze sobą mocno skonfliktowani. Sprawy nie ułatwiała też obszerność materiału dowodowego oraz znaczny upływ czasu od zaistnienia kluczowych wydarzeń. Ogólnie rzecz biorąc Sąd podołał swojemu zadaniu, przy czym ustalonego przez Sąd przebiegu wydarzeń nie sposób zdeprecjonować tylko z tego względu, że nie akceptuje go skarżący. Z całą stanowczością podkreślić należy, iż kontekst rozmów stron w lutym 2015 r. dobitnie świadczy o tym, że ich inicjatorką była powódka, przy czym głównym motywem jej działania była tak naprawdę chęć odzyskania własnych gruntów eksploatowanych przez pozwanego. W tym akurat zakresie powódka zachowała konsekwencję przez cały czas, aczkolwiek w zróżnicowany sposób to uzasadniała. Wyrazem tego była dyskwalifikacja części zeznań powódki, zwłaszcza we fragmencie negującym byt umowy dzierżawy, co jak się wydaje w ogóle umknęło uwadze skarżącego. Mianowicie Sąd I instancji kategorycznie stwierdził, że w zakresie nieruchomości położonych w B. K. strony łączyła umowa zawarta w 2009 r. ustnie pomiędzy ówczesnym właścicielem gruntu,

tj. A. K., a pozwanym, która to umowa zmieniła się w styczniu 2015 r. pod względem podmiotowym, a to dlatego że powódka otrzymując te nieruchomości w darowiznie wstąpiła do istniejącego stosunku prawnego w miejsce darczyńcy. Nie jest zatem tak, że Sąd wyłącznie oparł się na wersji powódki, ponieważ w istocie rzeczy wyśrodkował racje każdej ze stron. Brakiem obiektywizmu były też nacechowane wypowiedzi pozwanego. Oprócz tego w ich treści można dostrzec liczne przeinaczenia, niejasności i niespójności. Pozwany, mimo szeregu usilnych starań, nie przedstawił wiarygodnego materiału dowodowego, który podważał ustaloną wersję zdarzeń. W gruncie rzeczy zeznania wnioskodawcy stanowiły próbę skonstruowania zupełnie innego przebiegu zdarzeń. Zdaniem Sądu Okręgowego w toku postępowania wnioskodawca przybrał określoną metodę działania, starając się przedstawić siebie jako dzierżawcę spornych gruntów. Ta próba okazała się jednak nieskuteczna właśnie w świetle zeznań strony przeciwnej, które zostały przecież poparte określonymi dowodami. Inaczej mówiąc zaprezentowana przez wnioskodawcę wersja, obciążona poważnymi niespójnościami w całości kłóciła się z rzeczywistym obrazem sytuacji. Wszystkie te okoliczności dostrzegł też Sąd Rejonowy, czemu dał wyraz w ocenie materiału dowodowego. Przeciwno pozwanemu przemawia zwłaszcza jego chwiejna postawa, która tak naprawdę zmieniała się w zależności od potrzeb i stanu toczącej się sprawy sądowej. Przypomnienia wymaga, iż pozwany na samym początku nie kwestionował

wcale faktu wypowiedzenia umowy, czego potwierdzeniem jest jego pismo z dnia 21 lutego 2015 r. skierowane do powódki. Identyczny punkt widzenia przedstawił też w zażaleniu na postanowienie, mocą którego udzielono powódce zabezpieczenia. Oba te stanowiska trzeba potraktować za miarodajne, a to z racji ich spontaniczności. Dopiero zaostrażający się spór oraz przebieg sprawy sądowej wskazujący na możliwość uwzględnienia roszczeń powódki, skłonił pozwanego do zmiany taktyki, co sprowadzało się do negacji wspomnianego wypowiedzenia. Natomiast powódka ewidentnie dążyła do zmiany łączącego strony stosunku prawnego, gdyż dotychczasowy kształt relacji w ogóle jej nie zadawał. W tej sferze powódka aczkolwiek prezentowała w miarę elastyczną postawę, to jednak na pierwszym miejscu wyraźnie stawiała objęcie władztwa nad nieruchomością, co do której miała przecież określone plany. R. przy takim ujęciu za Sądem Rejonowym przyjąć więc należy, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy nastąpiło w lutym 2015 r., a jego bieg, z uwagi na ustawowe wymogi wymienione w art. 704 k.c., zakończył się z dniem 31 grudnia 2016 r.

Na pełną aprobatę zasługuje również tok rozumowania Sądu I instancji dotyczący nieruchomości położonej w miejscowości J., składającej się z działek nr (...), co czyni niezasadnym podniesiony w tym zakresie zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Jak słusznie zaznaczył Sąd pomiędzy powódką a pozwanym nigdy nie istniał żaden stosunek prawny w zakresie korzystania z tejże nieruchomości. W jej przypadku stan faktyczny był jeszcze bardziej zagmatwany, ponieważ dwa razy doszło tutaj do zamiany gruntów, przy czym każdorazowo na ten teren użytkował pozwany. Pierwsza zamiana tak naprawdę została dokonana za namową pozwanego, ponieważ był on zainteresowany sąsiednimi gruntami leżącymi obok tych, którymi już gospodarował. W rezultacie A. W. wymienił grunty z sąsiadem M. W., po czym pozwolił synowi na użytkowanie działek nr (...). Problem tkwi jednak w tym, iż pomimo faktycznego wydania nie zachowano formy aktu notarialnego, wobec czego umowa nie mogła wywołać skutku rozporządzającego zgodnie z wolą stron. Tym samym formalnie rzecz biorąc właścicielem działki był nadal M. W., podczas gdy zgodę na jej użytkowanie wydała zupełnie inna osoba. Nie ma przy tym znaczenia to, iż M. W. godził się na taki stan rzeczy, ponieważ decydujące było to że nie był on stroną umowy, w ramach której używałby lub wdzierżawiałby swój grunt. O dopilnowanie kwestii prawnych zadbała dopiero powódka, która po raz drugi zamieniła się z sąsiadem, czyniąc to w ważny i skuteczny sposób. Z tych też przyczyn jakakolwiek ustna umowa pomiędzy A. K. i D. K., nie mogła już wiązać M. M. w związku z zamianą, w drodze której sąsiad przeniósł na nią prawo własności nieruchomości nieobciążonej przez niego samego jakimkolwiek prawem na rzecz pozwanego. Choć obciążenie takie było wywodziło się ono z zupełnie innego źródła, które swoimi skutkami nie obejmowało powódki. Inaczej mówiąc powódka nie mogła z mocy prawa wstąpić w obowiązki strony rzekomej umowy dzierżawy zawartej przez inną aniżeli właściciel osobę.

Konkludując wbrew odmiennemu stanowisku apelującego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy regulacji procesowych i materialnoprawnych, albowiem należycie zinterpretował i zastosował brzmienie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 222 § 1 k.c. Konsekwencją właściwego osądzenia sprawy jest z kolei trafne i słuszne rozstrzygnięcie, mocą którego udzielono powódce M. M. niezbędnej ochrony prawnej wyrażającej się odzyskaniem przysługujących jej nieruchomości (szczegółowo opisanych w pkt 1a i 1b wyroku), co do których nieusprawiedliwione pretensje rościł sobie pozwany D. K..

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. W istocie rzeczy pozwany w całości przegrał sprawę, ponieważ jego apelacja nie została uwzględniona. Tym samym istniały podstawy do zasądzenia od D. K. na rzecz M. M. całości kosztów postępowania odwoławczego w wysokości 1.800 zł. Zwalczając apelację powódka wciąż korzystała z usług tego samego pełnomocnika, dlatego też występującej w tym charakterze radcy prawnej należało się stosowne wynagrodzenie, którego rozmiar był determinowany przez brzmienie § 10 ust. 1 pkt 1 i § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).