

Sygn. akt IV Ca 537/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło, Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Minginowicz

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 r. wS.

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R. w W.

przeciwko M. L.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego
w C. z dnia 25 czerwca 2015r., sygn. akt I C 155/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej M. L. na rzecz powódki A. R. w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 537/15

UZASADNIENIE

Powodowa A. R. w W. O. w G. z siedzibą w P. wniosła przeciwko M. L. o nakazanie wydania przez pozwaną M. L. nieruchomości rolnych oznaczonych jako działka numer(...) o pow. 12.6232 ha, (...) o pow. 13.6465 ha, (...) o pow. 4.5513 ha położonych w gminie R., obręb B., dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) w Sądzie Rejonowym w C. V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwana bezumownie korzysta z przedmiotowych działek wchodzących w skład zasobu (...). Powód wezwał pozwaną ostatecznie do dobrowolnego wydania nieruchomości oznaczonych jako działka nr (...) w obrębie B., gmina R., wyznaczając jej termin do wydania nieruchomości na dzień 14.11.2013r. o godz. 13:00 na terenie nieruchomości i poinformował o obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego zgodnie z art. 39 b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz obciążeniu równowartością podatku rolnego. W odpowiedzi pozwana oświadczyła, że nieruchomość opuści trybie natychmiastowym w przypadku wyłonienia w drodze przetargu na zakup czy dzierżawę działek innego nabywcy niż ona. Ponadto pozwana reprezentowana przez (...)B. A. w dniu 14.11.2013r. oświadczyła, że M. L. nie wyda nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, podnosząc, że zawarła z powodem w kwietniu 2007r. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej objętej pozwem, do wygaśnięcia której jednak nie doszło, ponieważ przed upływem okresu, na jaki została ona zawarta, pozwana została na piśmie wezwana przez powoda do zajęcia stanowiska i określenia się co do dalszego zamiaru dzierżawienia nieruchomości oraz pouczona o możliwości złożenia wniosku o wydłużenie dzierżawy. W odpowiedzi na powyższą ofertę powoda pozwana pismem z dnia 2.06.2009r. złożyła powodowi oświadczenie o woli kontynuacji dzierżawy na maksymalnie długi termin. Pozwana wskazała też, że protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 24.03.2010r. wydała powodce przedmiotowe grunty. Strony nie zawarły żadnego aneksu do umowy, który zmieniałby jej treść. Za okres od wygaśnięcia umowy do dnia podpisania protokołu wydania nieruchomości pozwana była obciążana opłatą za bezumowne użytkowanie w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25%. Powódka nie dokonała wypowiedzenia umowy dzierżawy, ponieważ umowa dzierżawy nieruchomości wygasła z upływem okresu, na jaki została zawarta.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2015r. Sąd Rejonowy w C. zobowiązał pozwaną M. L. do wydania A. R. w W. O.w G. z/s w P. przedmiotu dzierżawy – nieruchomości rolnej oznaczonej jako działka numer(...) o powierzchni 12.6232 ha, (...) o powierzchni 13.6465 ha, (...) o powierzchni 4.5513 ha położonych w gminie R., obręb B., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w C. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a ponadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 390 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie następującego stanu faktycznego:

Powodową A. R. w W. O. w G. z/s w P. z pozwaną M. L. łączyła umowa dzierżawy nieruchomości od dnia 12.04.2007r. do dnia 30.10.2009r. bez prawa i możliwości jej przedłużenia. Umowa dotyczyła nieruchomości rolnych oznaczonych jako działka numer(...) o pow. 12.6232 ha, (...) o pow. 13.6465 ha, (...) o pow. 4.5513 ha położonych w gminie R., obręb B., dla których prowadzona jest Księga Wieczysta KW nr (...) w Sądzie Rejonowym w C. V Wydział Ksiąg Wieczystych.

A. T.w G. z/s w P. w wydrukowanym z systemu w piśmie z dnia 13.05.2009r. skierowanym do M. A. w związku z upływem terminu zakończenia umowy dzierżawy w dniu 30.10.2009r. nieruchomości o powierzchni 33.1534 ha zwróciła się o zajęcie stanowiska co do dalszego zamiaru dzierżawienia nieruchomości oraz poinformowała, że wniosek o wydłużenie umowy dzierżawy dzierżawca winien złożyć w O. T. (...) nie później niż na 3 miesiące przed zakończeniem dotychczasowej umowy. Niezłożenie wniosku w stosownym terminie traktowane będzie jako rezygnacja z dalszej dzierżawy i skutkować będzie jej wygaśnięciem.

Pozwana M. L. w piśmie z dnia 2.06.2009 r. zawarła prośbę o wydzierżawienie działek nr (...) o łącznej powierzchni 30.8210 ha na maksymalnie długi termin.

Powodowa A. w piśmie z dnia 17.08.2009r. poinformowała pozwaną w związku z jej pismem z dnia 2.06.2009r. w sprawie możliwości użytkowania działek nr (...) o powierzchni ogółem 30.8210 ha położonych w obrębie B., gmina R., że na podstawie dokonanej lustracji nieruchomości w ramach nadzoru właścicielskiego przeprowadzonego dnia 16.07.2009r. działki nr (...) zostały przeznaczone do sprzedaży i będą zlecone do wyceny.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że A. R. pismem z dnia 4.11.2009r. adresowanym do pozwanej przypomniała, że umowa dzierżawy nr (...) z dnia 12.04.2007r. na w/w nieruchomość uległa rozwiązaniu z dniem 30.10.2009r. w związku z powyższym prosi o wydanie nieruchomości zgodnie z paragrafem (...) umowy dzierżawy, tj. w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wezwania do wydania nieruchomości. W załączniku do rozwiązania przedmiotowej umowy dzierżawy zawartej dnia 24.04.2007r. (...) działek (...) pozwana A. stwierdziła rozwiązanie umowy w dniu 30.10.2009r. z przyczyny wygaśnięcia umowy.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika ponadto, że protokołem zdawczo-odbiorczym z 24.03.2010r. nastąpiło przejście przez powodową a. od pozwanej działek (...) o łącznej powierzchni 30,8210 ha. Protokół podpisała z upoważnienia

pozwanej jej (...) B. A.. Pozwana w pismach z dnia 30.12.2012r. i z dnia 3.01.2014r. adresowanych do (...) wyrażała zainteresowanie wykupem, ale po cenie gruntów rolnych kl.(...)lub dzierżawą na okres co najmniej pięciu lat.

W dniu 30.09.2013r. powodowa A.przeprowadziła lustrację przedmiotowych działek, podczas której stwierdziła ich użytkowanie na wypas (...) Następnie pismem z dnia 10.10.2013r. wezwała pozwaną do wydania przedmiotowych działek oraz poinformowała, że zgodnie z art. 39 b ust. 1 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi (...)„osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz A.wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu”.

Pozwana pismem z 28.10.2013 r. oświadczyła, że w przypadku wyłonienia w drodze przetargu na zakup czy dzierżawę działek nr (...) innego nabywcy niż ona, opuści nieruchomość w terminie natychmiastowym (przed podpisaniem aktu notarialnego). Jednocześnie ponowiła prośbę o wystawienie w/w działek na przetarg do sprzedaży lub dzierżawę.

Jak ustalił Sąd Rejonowy strona powodowa w dniu 31.10.2013r. skierowała do pozwanej przedsądowe wezwanie do wydania nieruchomości. Pozwana w piśmie z dnia 14.11.2013r. powtórzyła swoje oświadczenie z dnia 28.10.2013r. B. A. w imieniu (...)M. L. oświadczyła, że nie wyda dzierżawionych nieruchomości i złożyła w jej imieniu stosowne oświadczenie. Powodowa (...) w piśmie z dnia 30.01.2014 r. informowała pozwaną między innymi o bezumownym użytkowaniu przedmiotowych działek.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny oraz mając na uwadze treść przepisu art. 705 kc Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Odwołując się do bezspornych w sprawie okoliczności, jakim był fakt zawarcia przez strony umowy dzierżawy gruntów rolnych na czas określony, bez prawa i możliwości jej przedłużenia, Sąd I instancji podkreślił, że umowa ta wygasła z upływem terminu, na jaki została zawarta tj. z dniem 30.10.2009r. Jednocześnie Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska strony powodowej, że nie doszło do wygaśnięcia dzierżawy. Aby bowiem doszło do przedłużenia łączącej strony terminowej umowy dzierżawy z dnia 12.04.2007r. na tych samych warunkach, wbrew jej postanowieniu wynikającemu z § 3, strony musiałyby złożyć zgodne oświadczenia woli co do istotnych elementów umowy i to wyrażone w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności w § 20 przedmiotowej umowy. Tymczasem wskazywane przez pozwaną pismo Agencji z dnia 13.05.2009r. dotyczące zajęcia stanowiska co do dalszego zamiaru dzierżawienia nieruchomości skierowane do M. A. zawierało jedynie informację, iż jego adresat może wystąpić z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy. W zebranych materiałach dowodowych brak jest jakiegokolwiek dowodu na to, że (...) w odpowiedzi na wniosek powódki z dnia 2.06.2009r. złożyła pisemne oświadczenie woli o przedłużeniu umowy dzierżawy konkretnych gruntów rolnych i na jaki termin oraz za jakim czynszem dzierżawnym. Wręcz przeciwnie powodowa a.pismem z dnia 4.11.2009r. przypominała, że umowa dzierżawy nr (...) z dnia 12.04.2007r. na w/w nieruchomość uległa rozwiązaniu z dniem 30.10.2009r. i wezwała do wydania nieruchomości. Dodatkowo protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 24.03.2010r. nastąpiło przejście działek nr (...) dzierżawionych wcześniej przez pozwaną.

Ponadto Sąd Rejonowy zważył, że (...) wzywała pozwaną do wydania przedmiotowych działek informując o obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości a pozwana deklarowała natychmiastowe opuszczenie działek w razie wyłonienia w drodze przetargu ich nabywcy lub dzierżawcy. Więc pozwana nie wskazywała, iż strony łączą w dalszym ciągu umowa dzierżawy nieruchomości rolnych. Również pozwana w pismach z dnia 30.12.2012 r. i dnia 3.01.2014r. wyrażała zainteresowanie wykupem działek, ale po cenie gruntów rolnych kl. (...) lub dzierżawą na okres co najmniej pięciu lat. Powyższe wskazuje na to, że pozwana miała świadomość bezumownego korzystania z tych nieruchomości.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodziła się powódka, która w wywiedzionej apelacji, w której zaskarżyła wydany wyrok w całości, podniosła zarzuty:

- sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, który to nie został rozważony w sprawie w sposób wszechstronny (art. 233 § 1 kpc), a to przez ustalenie, że nie doszło do przedłużenia łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 12.04.2007r.,

- naruszenia przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 227 kpc poprzez pominięcie wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z jej przesłuchania na okoliczność przedłużenia łączącej strony umowy z dnia 12.04.2007r.

W uzasadnieniu apelująca wskazała w szczególności, że strony zachowując formę pisemną wyraziły wszakże zgodę na dalsze korzystanie przez pozwaną z przedmiotu dzierżawy na warunkach zawartej umowy, Sąd Rejonowy pominął, iż pozwana w okresie 2010-2013 używała przedmiotu dzierżawy za dorozumianą zgodą powoda, a ponadto że niewłaściwie ocenił protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 24.03.2010r. W efekcie powyższego apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o orzeczenie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem pozwanej zarzuty apelacji sprowadzają się jedynie do polemiki z oceną Sądu I instancji, w szczególności w apelacji nie podniesiono żadnych nowych zarzutów merytorycznych, do których pozwana mogłaby się odnieść.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności zważyć należało, że mając na uwadze treść art. 382 kpc, sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli Sądu I instancji, lecz, jako Sąd meriti, bada ponownie całą sprawę i rozważając wyniki postępowania przed Sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

W ocenie Sądu Okręgowego orzeczenie wydane przez Sąd I instancji jest zasadne, a apelacja natomiast wywiedziona przez stronę pozwaną, jako pozbawiona podstaw prawnych nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd ad quem, po dokonaniu oceny zgromadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym materiału dowodowego, akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego zawarte w sentencji zaskarżonego wyroku w zakresie dotyczącym ustaleń i rozważań związanych z wygaśnięciem umowy dzierżawy z dnia 12.04.2007r. oraz brakiem węzła umownego o treści jak z tej umowy dzierżawy między powódką i pozwaną, a w związku z tym ustalenia te i rozważania przyjmuje jako własne.

Skoro apelująca zarzuca naruszenie m.in. przepisu art. 233 § 1 kpc należy, ustosunkowując się do tego zarzutu wskazać, że przepis ten wyraża obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadę swobodnej oceny dowodów. Odnosi się ona do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebraniem materiałem dowodowym. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądzenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orz. SN z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, niepubl.). Przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji (por. np. orz. SN z 8 sierpnia 1967 r., I CR 58/67, (...) 1968, nr 1, poz. 22). Skuteczne jednak postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest

natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak: SN w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, LexPolonica nr 1934200, niepubl., por. również orz. SN: z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, LexPolonica nr 345713 (OSNC 2000, nr 10, poz. 189) oraz z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, LexPolonica nr 346462 (OSNAPIUS 2000, nr 19, poz. 732).

W ocenie Sądu II instancji taka sytuacja nie ma miejsca w realiach rozpoznawanej sprawy. Analizując raz jeszcze materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, zważyć należało, że słusznie Sąd Rejonowy stwierdził, iż nie doszło w realiach rozpoznawanej sprawy do przedłużenia umowy dzierżawy z dnia 12.04.2007r. Materiał dowodowy przedstawiony przez pozwaną w żaden sposób nie potwierdza jej argumentacji o tym, by pozwaną nadal łączyła z powódką umowa dzierżawy. Wręcz przeciwnie: znajdujące się w aktach sprawy dokumenty dowodzą, że do zawarcia takiej umowy nie doszło. Podkreślić w tym miejscu wypada, że aby strony niniejszego postępowania łączył węzeł obligacyjny objęty treścią przepisów art. 693 kc – 709 kc i dający pozwanej podstawę prawną do legalnego władania nieruchomością powódki konieczne było, wobec jednoznacznego brzmienia § 3 umowy z dnia 12.04.2007r. po jej wygaśnięciu, zawarcie nowej umowy dzierżawy lub aneksowanie dotychczasowej, jeszcze obowiązującej umowy zgodnie z jej § 20. Tymczasem bezspornie w realiach niniejszej sprawy strony, ani nie zawarły nowej umowy dzierżawy po jej wygaśnięciu z dniem 30.10.2009r., ani też nie zawarły do niej (w wymaganej formie) aneksu, z którego wynikałoby zanegowanie dotychczasowych postanowień umownych wskazujących na brak prawa i możliwości przedłużenia umowy z dnia 12.04.2007r.

Wprawdzie ze stosowanego z mocy art. 694 kc odpowiednio przepisu art. 674 k wynika, że Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony, to na gruncie niniejszej sprawy nie sposób jest wysnuwać logicznych wniosków o tym, że pozwana po 30.10.2009r., tj. po wygaśnięciu umowy dzierżawy z dnia 12.04.2015r. korzystała z nieruchomości powódki za jej zgodą. Takiej konkluzji przeciwstawia się zdecydowanie treść dokumentów zgromadzonych w sprawie, w szczególności: pisma (...) z dnia 13.05.2009r. (k. 50), z dnia 10.10.2013r. (k. 25), z dnia 31.10.2013r. (k. 28), z dnia 24.02.2014r. (k. 58), z dnia 17.08.2009r. (k. 67), z dnia 4.11.2009r. (k. 70), protokół zdawczo odbiorczy z dnia 24.03.2010r. (k. 64). W efekcie brak jest podstaw do przyjmowania, że mogło dojść do przedłużenia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony.

Ponadto, odnosząc się do treści wywiedzionej apelacji, godzi się wskazać, że pozwana opatrzenie pojmując „oferty” upatrując w działaniach powódki występującej do pozwanej z pismem z dnia 13.05.2009r. działań ofertowych właśnie. Zawarcie umowy wymaga złożenia przez jej strony zgodnych oświadczeń woli. Skutek taki może zostać osiągnięty przy zastosowaniu różnych trybów. Zgodnie z przepisem art. 66 § 1 kc Oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy. Ofertowy tryb zawarcia umowy charakteryzuje się tym, że na zawarcie umowy składają się wyraźnie wyodrębnione oświadczenia woli stron: stanowcza propozycja jednej ze stron zawarcia umowy, czyli oferta, oraz akceptacja tej propozycji przez drugą stronę, czyli przyjęcie oferty. Oferta według tradycyjnego poglądu stanowi oświadczenie woli oferenta, będące jednostronną czynnością prawną, powodującą po stronie oblata powstanie prawa kształtującego (por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2000, s. 291; M. Piekarski (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 192). Drugi z poglądów opiera się na uznaniu oferty za "element kształtowania czynności prawnej, jaką stanowi dopiero zawarta umowa" (por. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2008, s. 343-344). Niezależnie od przyjętego poglądu, nie ulega wątpliwości, że oferta stanowi jednostronne oświadczenie woli, zawierające propozycję zawarcia umowy (por. również A. Brzozowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, s. 381; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2011, s. 168; S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 298). Na temat charakteru prawnego oferty - por. M. G., Charakter prawny oferty na tle niedawnych zmian w kodeksie cywilnym, PiP 2005, z. 3, s. 67 i n.; Z. R., Jeszcze o charakterze prawnym oferty, PiP 2005, z. 3, s. 80 i n.). Oferta powinna wyrażać stanowczą wolę zawarcia umowy. Oznacza to, że wyrażona w niej propozycja zawarcia umowy powinna być tak sformułowana, że do zawarcia umowy potrzebne jest wyłącznie oświadczenie o przyjęciu oferty wprost. Nie ma znaczenia, jak taka propozycja została przez oferenta nazwana (S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 299). Jeżeli strona oświadcza

wyłącznie ogólny zamiar zawarcia w przyszłości określonej umowy, nawet precyzując jej postanowienia, nie jest to oferta w rozumieniu art. 66 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego w realiach niniejszej sprawy po stronie powodowej nie doszło nawet do przedstawienia ogólnego zamiaru zawarcia umowy dzierżawy. Pismo z dnia 13.05.2009r. jest jedynie schematycznym zapytaniem pozwanej o jej stanowisko, prośbą o ustosunkowanie się wraz ze wskazaniem konsekwencji braku takiego ustosunkowania się. Nawet jeśli przyjmować, że pozwana w odpowiedzi na pismo A. R. z dnia 13.05.2015r. wyraziła swoje oświadczenie woli, to nie szło za nim tożsamy w treści oświadczenie woli drugiej strony, tj. powodowej A.. Podkreślić zatem należało, akceptując tym samym pogląd wyrażony w wyroku NSA w W. z dnia 23.09.2009r. (I (...), Lex nr 593587), że oferta musi wyrażać wyraźną wolę zawarcia kontraktu. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego w żadnym razie nie sposób jest wyczytać, i w tym zakresie ma rację Sąd Rejonowy, by obie strony umowy dzierżawy z dnia 12.04.2007r. wyraziły zgodę na dalsze korzystanie przez pozwaną z przedmiotu dzierżawy na warunkach zawartej umowy.

W tym stanie rzeczy nie można mieć wątpliwości co do tego, że pozwana korzysta w chwili obecnej z nieruchomości bez tytułu prawnego. Zatem powód, jako właściciel nieruchomości jest w pełni uprawniony do żądania jej wydania, a jego uprawnienie w tym zakresie implikuje prawidłowo przywołany przez Sąd I instancji przepis art. 705 kc.

Według Sądu II instancji nie doszło również w rozpoznawanej sprawie do naruszenia przepisów prawa procesowego wskazywanych w apelacji poprzez, jak to w niej wyartykułowano, pominięcie wniosku dowodowego o przesłuchanie pozwanej w charakterze strony postępowania. Zauważyć przede wszystkim należy, że strona pozwana takiego wniosku w ogóle nie złożyła. Wprawdzie w odpowiedzi na pozew pozwana odwoływała się do dowodów ze swych zeznań, jednak ani w tejże odpowiedzi ani w żadnym innym piśmie procesowym składanym do sprawy, ani nawet ustnie przez swego pełnomocnika pozwana nie artykułowała swego żądania procesowego w tym zakresie.

Nie bez znaczenia w sprawie jest też to, że dowód z przesłuchania stron jest w zasadzie tzw. dowodem „posiłkowym”, czyli przeprowadzonym tylko wtedy, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można uzyskać wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zeznania składane przez strony muszą być oceniane z dużą dozą ostrożności. Strony są osobami najlepiej zorientowanymi w rzeczywistym stanie faktycznym sprawy. Bezpośrednie zainteresowanie wynikiem postępowania sądowego wpływa jednak na ujawnianie przez strony wiadomości, może spowodować świadome lub nieświadome ich zniekształcenie, a nawet zatajenie.

Niezależnie od powyższego zdaniem Sądu II instancji brak było powodów dla przeprowadzenia dowodu z przesłuchania pozwanej w charakterze strony z uwagi na to, że zebrany w sprawie materiał dowodowy w sposób wystarczający wskazywał na istnienie podstaw do uwzględnienia powództwa.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy orzekł, jak w pkt (...)sentencji, o oddaleniu apelacji jako bezzasadnej na podstawie art. 385 kpc

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono, jak w pkt (...)sentencji, na podstawie art. 108 § 1 kpc zgodnie z jego wynikiem, tj. na mocy art. 98 § 1 kpc przy uwzględnieniu § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 9 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 490 ze zm.).