









Sąd Rejonowy podzielił jednakże pozostałe argumenty przytoczone przez pozwanego na uzasadnienie oddalenia powództwa .

I tak Sąd I instancji podniósł , że w oparciu o dowody zaofiarowane przez stronę powodową nie sposób było ustalić jaki faktycznie zakres miał przedmiot dzierżawy . Zgodnie bowiem z § 2 aneksu nr (...) przedmiotem dzierżawy była nieruchomość o nazwie (...), w skład której miały wchodzić działki szczegółowo wymienione w załączniku nr (...) do tego aneksu. Załącznik ten nie został jednak przedstawiony przez strony procesu ; nie można zatem było ustalić do jakich gruntów stronie powodowej przysługiwało prawo wyłączenia. Sąd wprawdzie przyznał , że wykaz działek został dołączony do aneksu nr (...), ale jego zdaniem brak podstaw do przyjęcia , iż przedmiot umowy był identyczny z tym , który został ukształtowany aneksem nr (...). Już więc z tych powodów Sąd I instancji uznał , iż wypowiedzenie z dnia 27 maja 2010 roku jest nieskuteczne.

Nadto nieskuteczność wypowiedzenia – w uznaniu Sądu Rejonowego - wynika również z faktu, iż Agencja Nieruchomości Rolnych nie udowodniła, że na działkach wskazanych w wyłączeniu występują złoża jakichkolwiek surowców mineralnych. W oparciu o przedłożoną przez stronę powodową dokumentację geologiczną nie można stwierdzić na jakim terenie występują złoża mineralne, a w szczególności , czy znajdują się one na terenie : (...), czy też na terenie : (...). Tymczasem strona powodowa obowiązana była udowodnić , że na konkretnych działkach oznaczonych w wypowiedzeniu występują złoża surowców mineralnych .

Wreszcie za zasadny Sąd Rejonowy uznał zarzut nieprawidłowego oznaczenia przez stronę powodową terminu wypowiedzenia. W ocenie Sądu

I instancji określenie terminu wypowiedzenia w oparciu o postanowienia aneksu nr (...) nie pozwala na wskazanie konkretnej daty upływu roku dzierżawnego . Termin zbioru płodów rolnych jakim posługuje się aneks jest bowiem różny w zależności od uprawy jaka znajduje się na dzierżawionym gruncie. Uzgodniony przez strony sposób oznaczenia terminów dokonania wypowiedzenia i okresu jego zakończenia nie dawał się więc zastosować w praktyce . Z tych względów należało zastosować przepisy ustawy , tj. art. 704 k.c. , który nakazuje przyjmować , że koniec roku dzierżawnego liczony jest od wydania przedmiotu dzierżawy . Skoro w niniejszym przypadku do wydania przedmiotu dzierżawy doszło w dniu 6 czerwca 1995 roku , to prawidłowo dokonane wypowiedzenie powinno było nastąpić najpóźniej w dniu 6 czerwca 2010 roku . Tak się jednak w niniejszej sprawie nie stało .

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. , obciążając nimi w całości stronę powodową.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R., zaskarżając wyrok w całości .

Zaskarżonemu orzeczeniu strona powodowa zarzuciła :

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 704 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że termin wypowiedzenia umowy dzierżawy przedmiotowych gruntów był przez strony nieprawidłowo oznaczony i nie dawał się zastosować w praktyce;
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 704 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację i przyjęcie, że wypowiedzenie umowy dzierżawy powinno nastąpić w dniu 6 czerwca 2010 roku ze skutkiem na dzień 6 czerwca 2011 roku, a co za tym idzie , że wręczone pozwanemu wypowiedzenie jest nieskuteczne;
- naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy , tj. art. 232 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony powodowej zawartego w pozwie o przesłuchanie w charakterze świadka L. K., który to dowód miał być przeprowadzony między innymi na okoliczność, że na działkach gruntowych wskazanych szczegółowo w treści wyłączenia nieruchomości

z przedmiotu dzierżawy stwierdzono występowanie złóż kruszywa naturalnego;

- naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy , tj. art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że strona powoda nie udowodniła, że na działkach wyłączonych z umowy dzierżawy występują złoża surowców mineralnych  
z uwagi na fakt, że występują nieruchomości : (...) i (...), zaś dokumentacja geologiczna dotyczy nieruchomości (...);
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że nie można było ustalić jaki faktycznie miał zakres przedmiot łączącej strony umowy dzierżawy, do którego odnosiły się postanowienia aneksu nr (...) tej umowy, a co za tym idzie złożone wypowiedzenie jest nieskuteczne.

Formułując tej treści zarzuty strona skarżąca zażądała zmiany wyroku Sądu

I instancji i nakazania pozwanemu wydania przedmiotowych nieruchomości jak również zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje .

Strona powodowa złożyła również wniosek o przeprowadzenie

w postępowaniu apelacyjnym dowodu z pisma Marszałka Województwa (...) z dnia 18 stycznia 2013 roku na okoliczność wykazania , że na działkach wskazanych w wypowiedzeniu zawartym w piśmie z dnia 27 maja 2010 roku stwierdzono występowanie złóż surowców naturalnych .

W uzasadnieniu apelacji strona powodowa wskazała, iż wyłączyła przedmiotowe grunty na mocy prawidłowo złożonego wypowiedzenia, a pozwany

z jego treścią zapoznał się dużo wcześniej, niż termin ewentualnego wysiewu roślin, a więc mógł dostosować termin zbiorów do dokonanego wypowiedzenia , które odniosło skutek na dzień 15 września 2011 roku . Strona skarżąca zwróciła uwagę , że zwyczajowo - w odniesieniu go gruntów rolnych - rok dzierżawny rozpoczyna się 1 września roku kalendarzowego. Nawet jeżeli okres wypowiedzenia na dzień 15 września 2011 roku był za wczesny, to i tak wypowiedzenie należało uznać za skuteczne. Strona powodowa o wydanie nieruchomości zgłosiła się dopiero w dniu 28 października 2011 roku, a więc już po okresie zbiorów. W ocenie strony powodowej, nawet gdyby uznać, iż strony obowiązywał roczny termin ustawowy liczony od daty wydania gruntu, to wyłączenie gruntów dokonane pismem z dnia 27 maja 2010 roku byłoby skuteczne w dniu 6 czerwca 2012 roku.

Strona powodowa wskazała również, iż ustalenie , na których konkretnie działkach będących przedmiotem dzierżawy odkryto złoża surowców odbyło się na podstawie kompilacji punktów badawczych naniesionych na mapach . Czynność ta

o charakterze czysto technicznym była wykonywana przez L. K., która posiadała wiedzę o położeniu złóż na konkretnych działkach, jednakże Sąd

I instancji nie przeprowadził dowodu z jej zeznań , pomimo że już w pozwie została ona zawnioskowana do przesłuchania w charakterze świadka.

Nadto skarżąca wskazała, iż oczywistym jest, że w sytuacji gdy aneks nr (...) nie zmieniał przedmiotu umowy dzierżawy, a jedynie wprowadzał dodatkową przyczynę wypowiedzenia, to przedmiot umowy dzierżawy nie uległ zmianie w stosunku do dwóch poprzednich aneksów.

Pozwany Z. S. w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów postępowania.

W ocenie pozwanego Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i właściwie ocenił zgromadzony materiał dowodowy . Nie dopuścił się również jakichkolwiek uchybień w stosowaniu prawa materialnego .

**Sąd Okręgowy rozważył, co następuje:**

Apelacja strony powodowej jako uzasadniona przyniosła skutek w postaci zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

Słuszne okazały się zarzuty apelacyjne dotyczące błędów popełnionych przez Sąd I instancji przy stosowaniu zarówno prawa procesowego jak i prawa materialnego .

W zakresie zastrzeżeń odnoszących się do podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia zasadny okazał się przede wszystkim zarzut niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy ( okoliczności związanych z występowaniem złóż surowców naturalnych na działkach objętych wypowiedzeniem z dnia 27 maja 2010 roku ) na skutek nieprzeprowadzenia pełnego postępowania dowodowego , jak również zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd I instancji obciążył stronę powodową negatywnymi konsekwencjami niewykazania , że na działkach objętych wyłączeniem z przedmiotu umowy dzierżawy występują złoża surowców mineralnych .

Istotnie to na stronie powodowej spoczywał obowiązek wykazania tej okoliczności , co wynika zarówno z treści art. 232 k.p.c. jak i z przepisu art. 6 k.c.

Prawdą jest , że z przedłożonej przez stronę powodową dokumentacji geologicznej złoża (...) nie wynikało , że na działkach wymienionych w wypowiedzeniu z dnia 27 maja 2010 roku znajdują się złoża surowców mineralnych . Sąd I instancji stawiając jednak stronie powodowej zarzut niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy zupełnie pominął , że wspomniana dokumentacja geologiczna nie stanowiła jedynego dowodu zgłoszonego na powyższą okoliczność . Strona powodowa już bowiem w pozwie wnioskuje o przesłuchanie w charakterze świadka L. K. ( pracownika Agencji Nieruchomości Rolnych ) na okoliczność wykazania , iż na działkach objętych wyłączeniem - w wyniku badań geologicznych - rozpoznano występowanie złóż surowców mineralnych ( k – 3 – 4 ) . Sąd Rejonowy w toku postępowania w ogóle nie odniósł się do tego wniosku dowodowego , tzn. ani nie wydał w tym przedmiocie żadnej decyzji procesowej ( np. postanowienia o oddaleniu tegoż wniosku dowodowego ) , ani też nie usprawiedliwił przyczyny nieprzeprowadzenia tego dowodu w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku .

Nie ulega zaś wątpliwości , że pominięcie wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka L. K. nastąpiło z naruszeniem prawa procesowego , a zwłaszcza z naruszeniem przepisów art. 217 k.p.c. i art. 227 k.p.c.

Strona może bowiem aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne oraz dowody na uzasadnienie swoich wniosków , byle tylko przedmiot dowodu stanowiły okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia . Sąd zaś pomija okoliczności i dowody , jeżeli są powołane jedynie dla zwłoki lub gdy okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione ( pominięcie dowodu wobec dostatecznego wyjaśnienia okoliczności spornych dopuszczalne jest tylko wówczas , gdy okoliczności , na które dowód został powołany są wyjaśnione z takim wynikiem , który jest zgodny z twierdzeniami strony powołującej dowód ; zob. orzeczenie Sądu Naj. z dnia 12 października 1972 roku , II CR 388/72, LexPolonica nr 322187).

Strona powodowa , pomimo niewpisania zastrzeżenia do protokołu ( w trybie art. 162 k.p.c. ) o naruszeniu przepisów postępowania , mogła powołać się na to uchybienie w apelacji . Prekluzja przewidziana w art. 162 k.p.c. odnosi się bowiem wyłącznie do uchybień Sądu popełnionych przy podejmowaniu czynności procesowych , o których strony zostały powiadomione przez Sąd wydaniem zarządzenia lub postanowienia . Strona nie traci zaś prawa powoływania się w dalszym toku postępowania na uchybienia polegające na pominięciu wniosku o przeprowadzenie dowodu , jeżeli Sąd nie wydał postanowienia oddalającego ten wniosek ( zob. wyrok Sądu Naj. z dnia 19 grudnia 2012 roku , II CNP 41/12, Lex nr 1288620 oraz wyrok Sądu Naj. z dnia 17 kwietnia 2013 roku I CSK 447/12 , Lex nr 1341647 ) .

Bezasadne pominięcie przez Sąd I instancji wymienionego dowodu spowodowało, że Sąd Odwoławczy obowiązany był ten dowód przeprowadzić na etapie postępowania apelacyjnego. Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka L. K. dopiero na etapie postępowania apelacyjnego sprawiło, że Sąd Okręgowy - będący Sądem merytorycznym - nie mógł

z powołaniem się na przepis art. 381 k.p.c. odmówić stronie powodowej prawa zgłoszenia dalszych wniosków dowodowych dla wykazania, iż na działkach ewidencyjnych wymienionych w piśmie z dnia 27 maja 2010 roku występują złoża surowców mineralnych. Potrzeba powołania nowych dowodów powstała bowiem „później” w rozumieniu przepisu art. 381 k.p.c. Sąd Okręgowy niezależnie więc od przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka L. K. dopuścił również dowód

z map sytuacyjno – wysokościowych obrazujących miejsce występowania złóż surowców mineralnych oraz z dokumentu urzędowego w postaci pisma Marszałka Województwa (...) z dnia 18 stycznia 2013 roku, w którym Geolog Wojewódzki po analizie materiałów źródłowych zaświadczył, iż wszystkie działki objęte wystąpieniem Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego

w R. ( działki wymienione w piśmie z dnia 27 maja 2010 roku oraz w żądaniu pozwu ) położone są w granicach udokumentowanego złoża (...).

Dowody te, tj. zeznania świadka L. K. ( k – 228 – 229 ) jak i mapy

( k – 232 ) oraz pismo z dnia 18 stycznia 2013 roku Marszałka Województwa (...) ( k – 197)) stanowiły dostateczną podstawę do ustalenia, że działki objęte przez Agencję Nieruchomości Rolnych wyłączeniem dokonany pismem z dnia 27 maja 2010 roku wobec pozwanego, położone są w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego pod nazwą (...).

Dowodem z zeznań świadka L. K. usunięte zostały również wątpliwości dotyczące nazewnictwa gruntów objętych badaniami geologicznymi oraz gruntów stanowiących przedmiot umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 1995 roku, zmienianej kolejnymi aneksami : (...) oraz (...). Otóż świadek wyjaśniła, że nazwa : (...) odnosi się do obszaru gruntów o powierzchni 256 ha i cała powierzchnia tych gruntów została objęta badaniami geologicznymi, przy czym złoża surowców wykryto na powierzchni około 199 ha. Nazwy kompleksów gruntów : (...) i (...) zostały wprowadzone przez Agencję Nieruchomości Rolnych wyłącznie na potrzeby zawartych z pozwanym umów dzierżawy, bowiem pozwany dzierżawi grunty wchodzące w skład całego kompleksu pod nazwą : (...) na podstawie dwóch umów dzierżawy ( zob. zeznania świadka L. K. , k – 228 ).

Należy również zgodzić się ze stroną powodową, że Sąd I instancji wyprowadził wadliwe wnioski z przeprowadzonych w sprawie dowodów

( z naruszeniem kryteriów oceny z art. 233 § 1 k.p.c. ) w zakresie identyfikacji przedmiotu umowy dzierżawy, po jej zmianie dokonanej aneksem nr (...) z dnia 30 stycznia 2009 roku.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd I instancji nie miał problemów z identyfikacją przedmiotu umowy dzierżawy w pierwotnym jej kształcie. Podobnie rzecz się miała z przedmiotem umowy dzierżawy po sporządzeniu aneksów : nr (...) ( z dnia 13 grudnia 2000 roku ) i nr (...) ( z dnia 18 lutego 2005 roku ). W przypadku aneksów : nr (...) Sąd I instancji ustalił nawet, że szczegółowe wykazy działek objętych umową dzierżawy zawarte były w załącznikach do tych aneksów. Co więcej Sąd Rejonowy stwierdził, że w obu wykazach znajdowały się działki o numerach podanych w żądaniu niniejszego pozwu. A skoro tak to zupełnie niezrozumiałym pozostaje stanowisko Sądu I instancji, wedle którego brak jest podstaw do przyjęcia, że działki wymienione w piśmie z dnia 27 maja 2010 roku wchodzą w skład gruntów stanowiących przedmiot umowy dzierżawy, po jej modyfikacji dokonanej aneksem nr (...) z dnia 30 stycznia 2009 roku.

Analizując treść kolejnych aneksów do umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 1995 roku ( w tym również aneks nr (...) ) łatwo dostrzec, że poczynając od dnia 29 lipca 2000 roku ( od dnia obowiązywania aneksu nr (...) ) przedmiot umowy dzierżawy nie ulegał zmianie i był § 2 w taki sam sposób oznaczony, z tą tylko zmianą, że



w aneksach : nr (...) pojawiła się nazwa dzierżawionej nieruchomości : (...). W każdym z wymienionych aneksów uwidoczniono , że przedmiotem umowy dzierżawy jest nieruchomość położona na terenie gminy B. , pow. (...), woj. (...), w skład której wchodzi grunty o ogólnej powierzchni 148,45 ha ,  
w tym:

- grunty orne – 9,24 ha ,
- łąki – 120,45 ha ,
- lasy i grunty leśne – 13,69 ha ,
- grunty zadrzewione i zakrzaczone – 1,73 ha ,
- rowy – 1,93 ha ,
- drogi – 0,60 ha ,
- nieużytki – 0,81 ha .

Ponadto strona powodowa przedłożyła załączniki do aneksów : nr (...) zawierające wykazy działek ewidencyjnych , stanowiących przedmiot umowy dzierżawy . W wykazach tych wymienione były również działki objęte dokonaniem przez stronę powodową wyłączeniem z umowy dzierżawy . W tej sytuacji brak załącznika zawierającego wykaz dzierżawionych pozwanemu działek ewidencyjnych, powiązanego wprost z aneksem nr (...) nie stanowił okoliczności uniemożliwiającej identyfikację przedmiotu umowy dzierżawy . Można nawet powiedzieć , że sporządzanie na nowo wykazu działek , w związku z zawarciem aneksu nr (...) było zbędne , bowiem aneks ten nie ingerował w postanowienia umowy dotyczące jej przedmiotu .

We wskazanym wyżej zakresie podstawa faktyczna orzeczenia podlegała więc modyfikacji . Pozostałe ustalenia faktyczne Sądu I instancji , Sąd Okręgowy zaś podziela i przyjmuje je za własne .

W takim stanie faktycznym sprawy nie sposób mówić o nieskuteczności dokonanego przez stronę powodową wypowiedzenia umowy dzierżawy ( wyłączenia części gruntów z przedmiotu umowy dzierżawy ) .

Na podstawie art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. strony umowy dzierżawy zawartej na czas określony mogą w umowie określić podstawy wcześniejszego jej zakończenia (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Naj. z dnia 21 grudnia 2007 roku , III CZP 74/07, Lex nr 323149). Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Strony łączyła umowa dzierżawy zawarta do dnia 31 maja 2015 roku,

a w przytoczonym uprzednio § 3 ust. 3 pkt 3 aneksu nr (...) z dnia 30 stycznia 2009 roku zastrzeżono , że z przedmiotu umowy dzierżawy mogą zostać wyłączone grunty, na których ujawnione zostały złoża surowców mineralnych.

Pomimo złożenia przez pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń złożonych w aneksie nr (...), z uwagi na wadę oświadczenia woli w postaci błędu , postanowienia aneksu nr (...) - w tym odnoszące się do możliwości wyłączenia z przedmiotu umowy dzierżawy gruntów , na których ujawnione zostały złoża surowców mineralnych - wiązą strony . Kwestia wady oświadczenia woli pozwanego przy dokonywaniu czynności z dnia 30 stycznia 2009 roku została omówiona szczegółowo przez Sąd I instancji w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku i nie ma potrzeby powtarzania powołanych tam argumentów.

W wyniku korekty podstawy faktycznej przez Sąd Okręgowy , nie ma również wątpliwości , że złożone przez stronę powodową oświadczenie ( w piśmie z dnia 27 maja 2010 roku ) o wyłączeniu z przedmiotu umowy dzierżawy części gruntów odnosiło się do działek stanowiących przedmiot umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 1995 roku ( zmienionej aneksami ) oraz do działek , w których granicach występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego .

Pozostaje więc jeszcze odnieść się do skuteczności dokonanego wypowiedzenia ( wyłączenia ) , z punktu widzenia dalszych okoliczności niweczających przytaczanych przez pozwanego oraz przez Sąd I instancji .

Pozwany negował fakt doręczenia mu pisma z dnia 27 maja 2010 roku , utrzymując , że o dokonanym wypowiedzeniu dowiedział się dopiero z okoliczności przytoczonych w uzasadnieniu niniejszego pozwu .

Sąd I instancji tych twierdzeń pozwanego nie podzielił i uznał , że pozwany na długo przed wszczęciem niniejszej sprawy miał wiedzę o dokonanym wypowiedzeniu ( wyłączeniu ) , skoro już w piśmie z dnia 18 lutego 2011 roku skierowanym do strony powodowej zwracał uwagę na niezgodność z prawem dokonanego wypowiedzenia w dniu 27 maja 2010 roku .

Odnosząc się bliżej do tego zagadnienia podnieść trzeba , iż pozwany w kwestii doręczenia mu pisma z dnia 27 maja 2010 roku zajmował w toku postępowania przed Sądem I instancji zmienne stanowisko . Początkowo

( w odpowiedzi na pozew), wskazując na odmienny od zaprezentowanego

w wypowiedzeniu sposób liczenia terminu wypowiedzenia oraz utrzymując , że wypowiedzenie winno być mu doręczone najpóźniej do dnia 6 czerwca 2010 roku , pozwany podawał , iż wypowiedzenie jest nieskuteczne , bowiem pismo zawierające wypowiedzenie zostało mu dostarczone w dniu 4 sierpnia 2010 roku ( zob. k – 41 ) . W kolejnym piśmie z dnia 23 kwietnia 2012 roku ( k – 101 ) pozwany już twierdził , że o występowaniu złóż surowców mineralnych na dzierżawionych działkach dowiedział się z odpisu pozwu , a pisma z dnia 27 maja 2010 roku nie mógł odebrać w dniu 4 sierpnia 2010 roku , ponieważ w tym czasie odbywał karę pozbawienia wolności. Jak się później okazało ( po uzyskaniu informacji z Zakładu Karnego w T. ,

k – 111 ) pozwany w 2010 roku nie przebywał w Zakładzie Karnym . Karę pozbawienia wolności odbywał bowiem w okresie od dnia 3 czerwca 2011 roku do dnia 18 stycznia 2012 roku . Wiele sprzeczności w tym przedmiocie zawierają również złożone przez pozwanego zeznania w charakterze strony ( zob. zeznania pozwanego, k - 155 , który początkowo podawał , iż nie mógł odebrać wypowiedzenia , bo przebywał w tym czasie w zakładzie karnym ; później zeznał , że sporządzając pismo z dnia 18 lutego 2011 roku nie wiedział o wypowiedzeniu umowy i wreszcie na końcu podał , że już teraz nie wie , czy w dniu 18 lutego 2011 roku dysponował wypowiedzeniem umowy ) .

Chociaż w postępowaniu przed Sądem I instancji ustalono na podstawie opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego, iż na potwierdzeniu odbioru przesyłki zawierającej wypowiedzenie z dnia 4 sierpnia 2010 roku nie znajduje się podpis pozwanego Z. S. , to jednak przy uwzględnieniu powołanych wcześniej okoliczności brak jest przesłanek do zanegowania twierdzenia strony powodowej o możliwości zapoznania się przez pozwanego z treścią wypowiedzenia w sierpniu 2010 roku . Jak wiadomo przepis art. 61 k.c. w sprawie składania oświadczenia woli przyjął tzw. teorię doręczenia . Wedle tej teorii oświadczenie woli jest złożone innej osobie w chwili dojścia treści tego oświadczenia do wiadomości tej osoby. Powyższe nie jest jednakże jednoznaczne z tym, aby adresat faktycznie zapoznał się z jego treścią, bowiem decydująca jest sama możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia ( por. wyrok Sądu Naj. z dnia 19 lipca 2012 roku , II CSK 655/11 Lex 1228436 oraz wyrok Sądu Apel. w Warszawie z dnia 28 października 2011 roku, VI ACa 445/11, Lex 1171446).

Na składającym oświadczenie woli spoczywa ciężar dowodu , że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu – według zasad doświadczenia życiowego – zapoznanie się z jego treścią . Strona powodowa obowiązku w tym zakresie dopełniła i nic nie sprzeciwia się przyjęciu , że pozwany już w dacie 4 sierpnia 2010 roku miał możliwość zapoznania się z treścią pisma z dnia 27 maja 2010 roku .

Fakt doręczenia pozwanemu pisma z dnia 27 maja 2010 roku ( oświadczenia o wyłączeniu części gruntów z przedmiotu umowy dzierżawy ) w dacie wyżej podanej miał decydujące znaczenie dla oceny skuteczności wypowiedzenia . Ewentualny błąd w oznaczeniu terminu , z upływem którego wystąpi skutek prawny wypowiedzenia nie przesądza jeszcze o jego nieskuteczności . Jak słusznie zauważa strona powodowa , w przypadku niezachowania umownych lub ustawowych terminów wypowiedzenia rozwiązanie umowy jest skuteczne. Niespełnienie przesłanek takiego

rozwiązania ma jedynie ten skutek, iż czas trwania umowy przedłuża się do upływu umownego lub ustawowego terminu wypowiedzenia (por. wyrok Sądu Apel. w Katowicach z dnia 17 sierpnia 1994 roku, I ACr 312/94, Lex nr 33511).

Powołany przez Sąd I instancji przepis art. 704 k.c. stanowi, iż w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego. Rok dzierżawny - jeżeli strony inaczej nie postanowią - liczy się od początku dzierżawy, tj. od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Okres ten może wynikać ze zwyczaju przyjętego w danym środowisku i tak przykładowo w stosunkach wiejskich rok dzierżawny rozpoczyna się zwyczajowo 1 września danego roku, a więc po żniwach (por. A. Lichorowicz: System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań-część szczegółowa, T. 8, Warszawa 2011).

Porozumienie stron określające moment zakończenia umowy dzierżawy ma zawsze pierwszeństwo przed ustawowymi uregulowaniami. W niniejszej sprawie strony w § 3 ust. 3 aneksu nr (...) postanowiły, iż wyłączenie następuje w drodze oświadczenia woli wydzierżawiającego złożonego dzierżawcy na piśmie na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Strony również przyjęły, że upływ roku dzierżawnego następuje z dniem zakończenia zbiorów płodów rolnych z wyłączanej nieruchomości.

Sąd I instancji błędnie założył, iż takie określenie roku dzierżawnego nie nadawało się do zastosowania w praktyce, a to z tego względu, iż zbiór płodów rolnych jest uzależniony od rodzaju uprawianej rośliny. Tym samym należało zastosować normy ustawowe. Skoro w przedmiotowej sprawie strony określiły sposób liczenia roku dzierżawnego, to – jak już wyżej sygnalizowano – porozumienie to winno mieć pierwszeństwo przed przepisami ustawowymi. Koniecznym było jedynie dokonać interpretacji postanowienia umownego, zgodnie ze wskazówkami zawartymi w art. 65 § 2 k.c., tj. należało w pierwszej kolejności zbadać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy. Skoro pozwany deklarował, iż na przedmiotowych nieruchomościach uprawia kukurydzę, to powszechnie wiadomym jest, iż jej zbiór następuje we wrześniu. Tym samym można było przyjąć, iż wypowiedzenie odnosiło skutek na dzień 30 września 2011 roku. Uznając jednakże, iż grunty objęte wyłączeniem z dzierżawy są użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem w ewidencji gruntów, czyli grunty objęte dzierżawą nie stanowiły wyłącznie gruntów ornych, ale także użytki zielone, to zasadnym byłoby uznanie, iż okres roku dzierżawnego kończy się wraz z możliwością zakończenia wypasu zwierząt gospodarskich. Podkreślenia bowiem wymaga, iż wśród gruntów będących przedmiotem dzierżawy przez pozwanego, ponad 120 ha stanowiły użytki zielone. Nieruchomości tego rodzaju mogły być przeznaczone na wypas zwierząt, czy pozyskiwanie traw. Okres ich wykorzystywania mógł więc trwać dłużej, do czasu nastania przymrozków lub opadów śniegu. Sąd Okręgowy przyjął jako koniec roku dzierżawnego ostatni dzień października, co oznacza, że umowa dzierżawy w odniesieniu do działek objętych wyłączeniem uległa rozwiązaniu z dniem 31 października 2011 roku.

W dniu 2 listopada 2011 roku pozwany zobowiązany był więc wydać stronie powodowej działki objęte żądaniem pozwu. Zgodnie bowiem z art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca obowiązany jest - w braku odmiennej umowy - zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Należy zgodzić się ze stroną apelującą, że liczenie roku dzierżawnego od dnia wydania przedmiotu dzierżawy pozwanemu (od dnia 6 czerwca) dawałoby również podstawę do uwzględnienia żądania pozwu. Wówczas jednak dokonane wypowiedzenie (wyłączenie) odniosłoby skutek prawny na dzień 6 czerwca 2012 roku.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Okręgowy w Tarnowie - na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości. Konsekwencją tej treści rozstrzygnięcia była zmiana orzeczenia o kosztach procesu i zasądzenie na rzecz strony powodowej od pozwanego - na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. - z tego tytułu kwoty 398 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając tymi kosztami w całości pozwanego.