

UZASADNIENIE

wyroku z 22 grudnia 2021 roku

Powód Krajowy Ośrodek (...) w W. wniósł o zasądzenie od solidarnie od pozwanych I. Z. oraz T. Z. na jego rzecz kwoty 39.833,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto domagał się zasądzenia od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zawarł z pozwanymi umowę dzierżawy nieruchomości rolnej o ogólnej powierzchni 47,1139 ha. Na podstawie § 15 umowy dzierżawy pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu dzierżawnego płatnego w okresach półrocznych. Dzierżawcy zaprzestali opłacania czynszu. Umowa dzierżawy nieruchomości rolnej zawarta 17 września 2018 r. została rozwiązana z dniem 8 stycznia 2021 r.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie na ich rzecz kosztów procesu.

Pozwani dla uzasadnienia swojego sprzeciwu podnieśli, że w skutek występującej w ostatnich dwóch latach na terenie Gminy G. klęski suszy nie odnieśli prognozowanych zysków z prowadzonej działalności w zakresie sprzedaży bydła i zbóż, jak też ponieśli w związku z tym straty finansowe. Pozwani informowali powoda o zaistniałej sytuacji, jak też zwracali się do Krajowego Ośrodka (...) m. in. o rozłożenie na raty powstałej zaległości, jak też anulowanie rozwiązania umowy dzierżawy (pismo k. 36). Wnieśli o przekazanie sprawy do mediacji.

Na rozprawie, która odbyła się 15 grudnia 2021 r., pełnomocnik pozwanych wskazał, że kwestionuje dochodzone roszczenie co do wysokości. Zarzucił, że umowa dzierżawy została rozwiązana niezasadnie, albowiem pozwani nie mieli względem powoda zaległości w dacie rozwiązania umowy, nadto oświadczył, że obowiązek zapłaty dotyczył elementów infrastruktury gospodarstwa, z których pozwani nie korzystali.

W toku dalszego postępowania strony nie zmieniły swych stanowisk procesowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

17 września 2018 roku Krajowy Ośrodek (...) w W. (...) oraz małżonkowi I. oraz T. Z. (...) zawarli umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej na terenie gminy P., województwo (...), w skład której wchodziły grunty, oznaczone w ewidencji jako część działki numer (...) oznaczona na mapie (...) i dz. nr 4/30 obręb B., o ogólnej powierzchni 47,1139 ha, w tym grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe, rowy, nieużytki, grunty rolne zabudowane oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwałe z nimi związane.

Umowa numer (...) zawarta została na okres 10 lat, od dnia 23 sierpnia 2018 r. do dnia 8 września 2028 r.

Zgodnie z § 15 ust. 1 umowy, dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 258,00 decyton pszenicy w stosunku rocznym, w tym 225,0000 decyton pszenicy za użytki rolne oraz 33,0000 decyton pszenicy za budynki i budowle, urządzenia. Strony ustaliły, że cena pszenicy przyjęta będzie na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny za każde półrocze roku kalendarzowego.

Czynsz płatny był za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu, w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę pszenicy określoną w ust. 5. Czynsz dzierżawny za I półrocze płatny był w terminie do 31 października według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według cen pszenicy w II półroczu, w terminie do 31 marca następnego roku. W pierwszym roku wykonywania umowy, a także w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny ustalony miał być w wysokości proporcjonalnej do długości okresu dzierżawy w danym półroczu (§ 15 ust. 6 umowy).

W § 17 ust. umowy strony postanowiły, że jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.

Aneksem numer (...) do umowy z 17 września 2018 r., w związku z dokonanymi podziałami geodezyjnymi działki nr (...), strony ustaliły, że w skład przedmiotu dzierżawy – poza działką nr (...) – wchodzi obecnie również działka numer (...) obręb B. o powierzchni 43,4060 ha (łącznie powierzchnia wynosi 46,9199 ha).

Niesporne, a nadto wynika z:

- umowy dzierżawy z 17.09.2018 r. wraz z załącznikiem k. 8-12, 14,
- aneksu nr (...) do umowy dzierżawy k. 13,
- protokołu zdawczo-odbiorczy k. 15,
- wykazu budynków, budowli oraz urządzeń k. 13,
- załącznika nr 10 k. 17.

Dzierżawcy zaprzestali opłacania czynszu.

Pismem z 19 maja 2020 r. dzierżawcy zostali wezwani do zapłaty zaległych rat czynszu dzierżawnego w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania pisma oraz poinformowani o tym, że obecny stan zadłużenia umożliwia rozwiązanie umowy na mocy § 7 ust. 1 umowy dzierżawy.

Kolejno, pismem z 10 grudnia 2020 r., dzierżawcy zostali poinformowani o rozwiązaniu umowy dzierżawy z 17 września 2018 r. z dniem 8 stycznia 2021 r. Jednocześnie powód wezwał dzierżawców do wydania nieruchomości objętej umową numer (...) w dniu 8 stycznia 2021 r.

I. Z. oraz T. Z. byli wzywani przez powoda do zapłaty zaległości powiększonej odpowiednio o odsetki ustawowe za opóźnienie na rzecz powoda.

Nie uregulowali powstałej zaległości.

Niesporne, a nadto wynika z:

- pisma z 10.12.2020 r. k. 18,
- wezwań do zapłaty wraz z dowodami doręczeń k. 19-24,
- faktury VAT k. 25.

T. Z., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zwracał się do powoda m. in. o anulowanie rozwiązania umowy dzierżawy oraz o rozłożenie na raty powstałej zaległości (pismo z 23 grudnia 2020 r.). Pozwany informował stronę powodową o stratach finansowych, które poniósł w związku z klęską suszy i znalezieniu się w związku z tym w trudnej sytuacji materialnej.

T. Z. złożył 17 kwietnia 2020 r. do Prokuratury Rejonowej w Goleniowie wiosek o ściganie.

Dowody:

- oświadczenie z 24.06.2021 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 35,
- wniosek rolnika wraz z potwierdzeniem nadania k. 36,

- wniosek o ściganie k. 37.

Krajowy Ośrodek (...) w W. – w odpowiedzi na pismo z 23 grudnia 2020 r. – wezwał dzierżawców do jego uzupełnienia. Pozwani pozostawili to wezwanie bez odpowiedzi.

Dowody:

- pismo z 17.02.2021 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 51-52,
- pismo z 14.07.2021 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 53-54,
- pismo z 23.08.2021 r. k. 55.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez obie strony. Ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana.

Podstawę prawną zgłoszonych przez stronę powodową żądań stanowił art. 693 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz ten może być zastrzeżony w pieniądzech, świadczeniach innego rodzaju, bądź też może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Bezsporna pozostawała okoliczność, że strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości rolnej, która została rozwiązana z uwagi na zaległości w spłacie czynszu dzierżawnego.

Pozwani na podstawie § 15 ust. 1 umowy dzierżawy z 17 września 2018 r., przy uwzględnieniu aneksu nr (...) z 15 lutego 2019 r., zobowiązani byli do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości równoważności 258,00 decyton pszenicy w stosunku rocznym. Pomimo wiążącej strony umowy małżonkowie I. oraz T. Z. nie wywiązali się ze swoich obowiązków jako dzierżawców.

Pozwani tak naprawdę nie kwestionowali samego obowiązku zapłaty, podnosząc jedynie, że w skutek występującej w ostatnich dwóch latach na terenie Gminy G. kłęski suszy nie odnieśli prognozowanych zysków z prowadzonej działalności w zakresie sprzedaży bydła i zbóż, jak też ponieśli w związku z tym straty finansowe. W sprzeczności od nakazu zapłaty powoływali się w zasadzie jedynie na kwestie dotyczące pogorszenia się ich sytuacji materialnej, która z kolei przełożyła się na brak możliwości zapłaty umówionego czynszu. Pozwani informowali powoda o zaistniałej sytuacji, jak też zwracali się do Krajowego Ośrodka (...) m. in. o rozłożenie na raty powstałej zaległości, jak też anulowanie rozwiązania umowy dzierżawy (pismo k. 36). Wedle pozwanych ich wnioski pozostać miały bez rozpoznania przez powoda. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci pism złożonych przez powoda 14 września 2021 r. (k. 51-55) wykazał, że powód nadał bieg pismom i wnioskom składanym przez pozwanych m. in. poprzez wezwanie ich do przedłożenia niezbędnej dokumentacji celem rozpoznania wniosku pozwanych o rozłożenie zaległości na raty.

Pomimo, iż w toku niniejszego postępowania strona powoda nie wyraziła zgody na przeprowadzenie między stronami postępowania medacyjnego, to zastrzegła, że jest gotowa po wydaniu wyroku przystąpić do rozmów z pozwanymi odnośnie możliwości rozłożenia spłaty zaległości na raty.

Zarzuty podniesione przez pozwany na rozprawie, która odbyła się 15 grudnia 2021 r., pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Nadto zostały sformułowane przez pełnomocnika pozwanych dość

lakonicznie. Okoliczności te winny zostać podniesione przez stronę pozwaną już w sprzeciwie wniesionym od wydanego w sprawie nakazu zapłaty.

Odnosząc się do zagadnienia ciężaru dowodu należy stwierdzić, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Opierając się na tej regule, doktryna i judykatura przyjmują zgodnie, że powód powinien udowodnić fakty, z których wywodzi dochodzone roszczenie, a pozwany - fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda; fakty tamujące lub niweczące roszczenie powinien udowodnić przeciwnik tej strony, która wystąpiła z roszczeniem. Jeżeli zatem pozwany nie przyznaje faktów tworzących podstawę powództwa, ma obowiązek udowodnienia okoliczności wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje, np. że roszczenie powoda uległo przedawnieniu (tak wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 października 1969 r., II PR 313/69, OSNC 1970, nr 9, poz. 147; z dnia 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, niepubl.; z dnia 19 listopada 1997 r., I PKN 375/97, OSNP 1998, nr 18, poz. 537; z dnia 11 czerwca 1999 r., II CKN 390/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 217).

Strona powodowa wykazała stosownie do treści art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. zarówno istnienie (w tym okoliczności związane z rozwiązaniem umowy), jak i wysokość dochodzonego roszczenia. Strona pozwana wprawdzie kwestionowała powództwo co do zasady, jednakże nie rozwinęła w toku dalszego postępowania swojego stanowiska i nie składała w tym zakresie żadnych skonkretyzowanych zarzutów. Jak słusznie wskazał na to pełnomocnik powoda pozwani w żaden sposób nie wykazali jakoby mieli spłacić zadłużenie.

Jak stanowi art. 700 k.c. jeżeli na skutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Z kolei zgodnie z treścią art. 703 k.c. zwłoka z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, a gdy czynsz opłacany jest rocznie – zwłoka przekraczająca 3 miesiące, stanowi podstawę do wypowiedzenia dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Do skorzystania z tego uprawnienia przez wydzierżawiającego konieczne jest jednak uprzedzenie dzierżawcy i wyznaczenie mu dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Pismem z 19 maja 2020 r. dzierżawcy zostali wezwani do zapłaty zaległych rat czynszu dzierżawnego w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania pisma oraz poinformowani o tym, że obecny stan zadłużenia umożliwia rozwiązanie umowy na mocy § 7 ust. 1 umowy dzierżawy. Uznać zatem należało, że dzierżawca udzielił pozwanych o zamiarze skorzystania z tego uprawnienia i udzielił im dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Powyższe okoliczności znalazły potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowody (k. 18). Powyższa informacja stanowiła co prawda jedynie fragment pisma stanowiącego rozwiązanie umowy dzierżawy, jednakże nie była w żaden sposób kwestionowana przez stronę pozwaną.

Dzierżawcy, nawet po zakończeniu stosunku dzierżawy, nie domagali się obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c.

W tym stanie rzeczy, wobec uznania, że umowa dzierżawy została skutecznie rozwiązana, zasadne stało się żądania zgłoszone w pozwie.

O odsetkach ustawowych rozstrzygnięto na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c., mając na uwadze, że pozwani są w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z § 5 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia pozwu, biorąc pod uwagę, że strona powodowa wygrała niniejszy spór w całości. Na koszty złożyła się opłata od pozwu w kwocie 1.991,70 zł. oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 3.600 zł.

G., dnia 12 stycznia 2022 roku

SSR Aneta Iglewska-Wilczyńska

Sygnatura akt I C 308/21

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień z uwzględnieniem urlopu s. referenta w dniach 23.12.2021 r. – 29.12.2021 r. oraz 31.12.2021 r. – 11.01.2022 r.,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych (przez (...)),
3. przedłożyć z apelacją lub za 21 dni.

G., dnia 12 stycznia 2022 r.

SSR Aneta Iglewska-Wilczyńska