

Sygn. akt: I C 1155/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Andrzejewska
Protokolant:	Anna Dębska

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2014 roku w Przasnyszu

sprawy z powództwa J. C., D. C., A. C.

przeciwko K. B., J. K., A. K., S. B.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

I. Pozbawia wykonalności w całości tytuł wykonawczy w postaci § 2 ust. 2 aktu notarialnego z dnia 14.02.2004 roku (Repertorium A nr (...)) sporządzonego przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż., zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13 na rzecz wierzycieli J. K., A. K., S. B., K. B. przeciwko dłużnikom J. C., D. C., A. C..

II. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 8.771,24 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 23 października 2014r. w sprawie I Ca 283/14 na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 2 czerwca 2014r. sygn. akt I C 1155/13

orzeka

1. oddala obie apelacje;
2. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.903,12 (jeden tysiąc dziewięćset trzy 12/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję

Sygn. akt I C 1155/13

UZASADNIENIE

Powodowie J. C., D. C., A. C. wystąpili przeciwko pozwanym J. K., A. K., S. B., K. B. z żądaniem pozbawienia wykonalności w całości tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 14.02.2004 roku (Repertorium A nr (...)) sporządzonego przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż. w zakresie dotyczącym § 2 ust. 2 tego aktu, którym powodowie poddali się dobrowolnej egzekucji co do obowiązku wydania nieruchomości położonej w C. gmina C. o nazwie (...)składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 2.006.059,00 m⁽²⁾ wraz z budowlami, budynkami i urządzeniami trwale z tym gruntem związanymi dla której Sąd Rejonowy w

Przasnyszu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13 na rzecz wierzycieli J. K., A. K., S. B., K. B. przeciwko dłużnikom J. C., D. C., A. C..

W uzasadnieniu powodowie podnosili, że nie naruszyli warunków dzierżawy nieruchomości położonej w C.. Wskazywali, że pozwani byli w posiadaniu oświadczeń powodów o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i ich żądanie w tym zakresie nie znajdowało uzasadnienia. Powodowie nie zmienili przy tym adresu i nie przeprowadzali jakichkolwiek remontów obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości objętej dzierżawą, zaś weksel in blanco i umowę przewłaszczenia złożyli w momencie zawierania aneksu do umowy dzierżawy do rąk wydzierżawiającego, tj. Agencji Nieruchomości Rolnych w W.. Ponadto przez cały okres trwania dzierżawy ubezpieczali budynki wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych, prowadzili książki budowlane, a pozwani mieli nieograniczony, swobodny dostęp do nieruchomości. Pozostałe żądania udzielenia informacji albo nie zostały skonkretyzowane albo brak było podstawy ich żądania. W konsekwencji, zdaniem powodów, oświadczenie pozwanych z dnia 28 marca 2012 roku o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym było bezpodstawne.

Pozwani J. K., A. K., S. B., K. B. wnosili o oddalenie powództwa wobec braku podstaw faktycznych i prawnych roszczenia. Twierdzili, że powodowie kwestionując prawo własności pozwanych do spornego Gospodarstwa, odmówili im przekazania jakichkolwiek informacji w zakresie wykonania spoczywających na nich obowiązków wynikających z umowy dzierżawy. Pozwani tymczasem na mocy umowy sprzedaży spornych nieruchomości z dnia 10.11.2011 roku (Rep. A nr (...)) weszli we wszystkie prawa i obowiązki wydzierżawiającego (Agencji Nieruchomości Rolnych) i stali się wierzycielami powodów. Wobec trudności w uzyskaniu od Agencji dokumentów i informacji dotyczących łączącej Agencję z powodami umowy dzierżawy jak również dokumentów wymaganych zapisami tej umowy, pozwani zwrócili się do powodów o przedstawienie im tych dokumentów. Powodowie odmówili wydania i wykonania czynności, a także przekazania pozwanym jakichkolwiek informacji w zakresie wykonania obowiązków wskazanych w przedmiotowej umowie. W konsekwencji pozwani na mocy oświadczenia z dnia 28 marca 2012 roku rozwiązali umowę dzierżawy z powodami ze skutkiem natychmiastowym. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy doręczone zostało powodom w dniu 13 kwietnia 2012 roku i jest skuteczne. Podnosili, że powodowie nie przedstawili żadnych dowodów potwierdzających, iż wykonali swoje obowiązki wobec wydzierżawiającego, tj. tak wobec pozwanych w niniejszej sprawie, jak i wobec Agencji Nieruchomości Rolnych. Obowiązki wymienione w aneksie numer (...) do umowy dzierżawy nie zostały ograniczone w czasie (do okresu gdy wydzierżawiającym była Agencja Nieruchomości Rolnych), ale dotyczą całego okresu trwania umowy. Skoro powodowie wyrazili zgodę na takie postanowienia umowy, to znaczy, że ich obowiązkiem było dostarczenie pozwanym wymaganych dokumentów, umożliwienie wstępu na przedmiotową nieruchomość osobom wskazanym przez pozwanych, lub chociażby udzielenie odpowiedzi na pisma pełnomocnika pozwanych.

Pozwana J. K. dodatkowo podnosiła, że w ramach swobody umów strony mogą swobodnie kształtować treść zobowiązań, a zatem czynić to także w sposób nieprecyzyjny, zaś powodowie w ogóle nie wykazali swojej sytuacji majątkowo – finansowej i już sam ten fakt pozwolił pozwanym na skuteczne rozwiązanie umowy. Podnosiła, że każde (nawet nierażące) uchybienie któregośkolwiek ze wskazanych w umowie dzierżawy obowiązków jest wystarczające do rozwiązania kontraktu przez oświadczenie wydzierżawiającego. Powodowie nie wykonali zaś szeregu obowiązków, często o charakterze powtarzalnym. Twierdziła, że w sytuacji nawet gdyby powodowie przekazali jakieś dokumenty poprzedniemu właścicielowi (Agencji Nieruchomości Rolnych), to później – jako dłużnicy obowiązków umownych – byli obowiązani je odebrać i przedstawić nowemu wydzierżawiającemu po to, aby nie narazić się na zarzut niewykonania umowy.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 26 stycznia 1995 roku powodowie J. C., D. C., A. C. (dzierżawcy) zawarli z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (wydzierżawiającym) umowę dzierżawy nieruchomości rolnych pochodzących ze zlikwidowanego PGR w G. o nazwie (...) gmina C. o powierzchni ogólnej 237,27 ha opisane szczegółowo w załączniku numer (...) do umowy oraz

budynków i budowli, a także urządzeń trwale z nimi związanych wymienionych w załączniku numer (...) do umowy na czas oznaczony – ostatecznie (aneks nr (...) do umowy dzierżawy) do dnia 25 stycznia 2015 roku (k. 184-200).

W dniu 14 lutego 2004 roku powodowie J. C., D. C., A. C. złożyli przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż. w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)) oświadczenie woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji między innymi stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do obowiązku wydania nieruchomości w razie rozwiązania umowy lub wygaśnięcia oraz odstąpienia od umowy dzierżawy z dnia 26 stycznia 1995 roku nieruchomości rolnej pochodzącej ze zlikwidowanego PGR w G. o nazwie (...), gmina C. zawartej z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (następnie: Agencją Nieruchomości Rolnych – Oddziałem Terenowym w W.) w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania Dzierżawcy do wydania nieruchomości (§ 2 punkt 2 tego aktu notarialnego - Repertorium A nr (...), k. 122-123v).

Do powyższej umowy wprowadzane były zmiany kolejnymi aneksami: nr (...) z dnia 7 czerwca 1996 roku (k. 210-221), nr (...) z dnia 17 lutego 1999 roku (k. 223-226), nr (...) z lipca 1999 roku (k. 228-234), nr (...) z dnia 30 czerwca 2003 roku (k. 236-243), nr (...) z dnia 26 listopada 2004 roku (k. 245-248), nr (...) z dnia 28 grudnia 2010 roku (k. 250-264), aneks numer (...) z dnia 28 lutego 2011 roku (k. 266-272).

Zgodnie z § 17 ust. 3 aneksu nr (...) z dnia 28 grudnia 2010 roku jeżeli dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust. 1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust. 2 pkt 1-5 oraz w § 12, § 14 ust. 1 i § 16 ust. 2-4, a także bez zgody wydzierżawiającego odda część lub całość nieruchomości do użytkowania innym osobom, jak również jeżeli nie wyda gruntów wskazanych do wyłączenia w § 3 ust. 3 – wydzierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.

Zgodnie z § 5 ust. 2 tego aneksu dzierżawca zobowiązuje się między innymi do: prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, stosownie do przepisów prawa budowlanego (§ 5 ust. 2 pkt 3 aneksu nr (...)), przedstawienia – na wezwanie wydzierżawiającego – informacji o sytuacji finansowo-majątkowej wraz z aktualnymi zaświadczeniami o wywiązywaniu się z zobowiązań publiczno – prawnych – w ciągu 21 dni od dnia otrzymania takiego wezwania (§ 5 ust. 2 pkt 4 aneksu nr (...)), przedstawienia wydzierżawiającemu na piśmie, w terminie do 28 lutego, informacji o wykonanych w poprzednim roku remontach obiektów budowlanych, z podaniem rodzaju prac oraz zestawieniem kosztów ich wytworzenia, bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku (§ 5 ust. 2 pkt 5 aneksu nr (...)).

Zgodnie z § 12 ust. 1 tego aneksu wydzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokona oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę warunków umowy (§ 12 ust. 1 aneksu nr (...)).

Zgodnie z § 14 ust. 1 tego aneksu dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego (§ 14 ust. 1 aneksu nr (...)).

Zgodnie z § 16 tego aneksu dzierżawca w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wydzierżawiającego składa zabezpieczenie w postaci weksli własnych in blanco poręczonych i umowy przewłaszczenia (§ 16 ust. 1 aneksu nr (...)), w przypadku wzrostu ceny pszenicy dzierżawcy zobowiązują się złożyć każdorazowo dodatkowe weksle w okresach nie dłuższych jeden rok, zabezpieczające spłatę podwyższonego czynszu wraz z odsetkami pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia (§ 16 ust. 2 aneksu nr (...)), dzierżawca złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie: a) obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie albo wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości ustalonego czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kary umownej w wysokości 25% wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy wraz z odsetkami za opóźnienie stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 kpc; wydzierżawiający może wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od dat płatności czynszu albo wynagrodzenia, b) obowiązku wydania nieruchomości, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 kpc w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia

pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Oświadczenie to stanowi załącznik nr (...) do aneksu nr (...) niniejszej umowy (§ 16 ust. 3 aneksu nr (...)).

W dniu 10 listopada 2011 roku Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. sprzedała nieruchomość gruntową położoną w miejscowości C., gmina C. składającą się między innymi z działek gruntu numer (...) o łącznej powierzchni 2.006.059,00 m² na rzecz J. K. w udziale 3/8 części, K. B. w udziale 3/8 części, A. K. w udziale 1/8 części, S. B. w udziale 1/8 części (umowa sprzedaży z 10 listopada 2011 roku - Rep. A nr (...) - k. 166-183).

Pismem z dnia 28 marca 2012 roku pozwani J. K., A. K., S. B., K. B. rozwiązali z powodami ze skutkiem natychmiastowym umowę dzierżawy z dnia 26 stycznia 1995 roku wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie § 17 ust. 3 aneksu nr (...) do tej umowy z dnia 28 grudnia 2010 roku, wobec niewypełnienia przez powodów obowiązków wskazanych w tym aneksie, a mianowicie: § 5 ust. 2 pkt 3,4,5; § 12 ust. 1; § 14 ust. 1 (koszty ubezpieczenia obowiązkowego) i § 16 ust. 1-3 (k. 107-110). Umowa została rozwiązana z dniem 13 kwietnia 2013 roku (okoliczność bezsporna).

Postanowieniem z dnia 22 marca 2013 roku, sprostowanym następnie postanowieniem z dnia 21 listopada 2013 roku (okoliczność znana Sądowi z urzędu) w sprawie I Co 297/13, Sąd Rejonowy w Przasnyszu nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 14 lutego 2004 roku Repertorium A nr (...) sporządzonemu przed notariuszem A. P. prowadzącym kancelarię notarialną w Ż. przy ul. (...), na rzecz wierzycieli J. K., A. K., S. B., K. B. przeciwko dłużnikom J. C., D. C., A. C. w zakresie dotyczącym § 2 ust. 2 wspomnianego wyżej aktu notarialnego, a mianowicie co do obowiązku wydania nieruchomości położonej w miejscowości C., w skład której wchodzi działki gruntu oznaczone numerami (...) oraz budowle, budynki i urządzenia trwale z nimi związane, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (punkt I) oraz orzekł o kosztach postępowania (punkt II) (k. 124-124v).

W dniu 3 kwietnia 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Mławie J. B. wystosował do powodów zawiadomienie o wszczęciu egzekucji w sprawie egzekucyjnej Km 296/13 z wniosku wierzycieli J. K., A. K., S. B., K. B. w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości na podstawie tytułu egzekucyjnego - aktu notarialnego z dnia 14.02.2004 roku (Repertorium A nr (...)) sporządzonego przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13 (k. 66).

Zarządzeniem z dnia 28.06.2013 roku Sędzia Sądu Rejonowego w Mławie nakazał Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Mławie J. B. niezwłoczne wydanie postanowienia o przekazaniu sprawy Km 296/13 Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Przasnyszu jako wyłącznie właściwego do prowadzenia egzekucji w trybie art. 1046 § 1 kpc (k. 412).

W wykonaniu powyższego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Mławie J. B. postanowieniem z dnia 10.07.2013 roku uznał się niewłaściwym do dalszego prowadzenia sprawy Km 296/13 i przekazał ją Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Przasnyszu P. W. (k. 417-417v, 473-473v, 579-579v).

Następnie zarządzeniem z dnia 22.08.2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Przasnyszu P. W. na skutek wniosku wierzycieli z dnia 20.08.2013 roku zwrócił wierzycielowi tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 14.02.2004 roku (Repertorium A nr (...)) sporządzonego przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13 i zakreślił sprawę Km 2175/13 jako zakończoną (k. 517, 580).

W dniu 03.09.2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Przasnyszu P. W. ponownie skierował do powodów zawiadomienie o wszczęciu egzekucji w sprawie Km 2288/13 na podstawie tytułu wykonawczego - aktu notarialnego z dnia 14.02.2004 roku (Repertorium A nr (...)) sporządzonego przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku

w sprawie I Co 297/13, którego przedmiotem jest wydanie nieruchomości położonej w miejscowości C. i wezwanie do wydania nieruchomości (k. 590- 591, 600-601).

W dniu 18.12.2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Koninie W. G. skierował do powodów zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z art. 1046 kpc w sprawie Km 1844/13 na podstawie tytułu wykonawczego - aktu notarialnego z dnia 14.02.2004 roku (Repertorium A nr (...)) sporządzonego przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13, którego przedmiotem jest wydanie nieruchomości położonej w miejscowości C. i wezwanie do wydania nieruchomości (k. 624- 625).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 grudnia 2013 roku w sprawie I C 1155/13 Sąd Rejonowy w Przasnyszu umorzył postępowanie wywołane wnioskiem powodów o udzielenie zabezpieczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Przasnyszu P. W. w sprawie Km 2288/13 (punkt 1) oraz udzielił powodom zabezpieczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Koninie W. G. w sprawie Km 1844/13 do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 1155/13.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie, korzystając z przysługującego dłużnikom uprawnienia do obrony merytorycznej przed przymusowym wykonaniem tytułu wykonawczego przewidzianej w art. 840 kpc, zażądali pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego - aktu notarialnego z dnia 14.02.2004 roku (Repertorium A nr (...)) sporządzonego przed notariuszem A. P. w jego kancelarii w Ż. w części obejmującej jego § 2 ust. 2, tj. w zakresie obejmującym oświadczenie woli powodów o dobrowolnym poddaniu się egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do obowiązku wydania nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia oraz odstąpienia od umowy dzierżawy z dnia 26 stycznia 1995 roku nieruchomości rolnej pochodzącej ze zlikwidowanego PGR w G. o nazwie (...), gmina C. zawartej z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (następnie: Agencją Nieruchomości Rolnych – Oddziałem Terenowym w W.) w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania Dzierżawcy do wydania nieruchomości, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13.

Klauzula wykonalności z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13 wydana została wobec stwierdzenia, że ziszcilo się zdarzenie opisane we wskazanym wyżej oświadczeniu o poddaniu się egzekucji z dnia 14.02.2004 roku, a mianowicie, że pozwani pismem z dnia 28 marca 2012 roku rozwiązali z powodami ze skutkiem natychmiastowym umowę dzierżawy z dnia 26 stycznia 1995 roku wraz z późniejszymi zmianami (kolejnymi aneksami).

W powództwie przeciwegzekucyjnym, gdy dłużnik podnosi – jak w niniejszej sprawie – zarzut nieistnienia obowiązku stwierdzonego w tytule egzekucyjnym (art. 840 § 1 pkt 1 kpc), kwestionowanie zdarzeń oznacza przeczenie tym zdarzeniom, zaś przeczenie oznacza twierdzenie, że zdarzenie na którym oparto klauzulę wykonalności w ogóle nie zaszło.

Przedmiotem powództwa opozycyjnego w niniejszej sprawie nie jest więc – jak błędnie wywodziła strona pozwana – ustalenie czy istniał po stronie powodów obowiązek wydania pozwanym nieruchomości objętej tytułem wykonawczym, ale czy w ogóle zaszły zdarzenia na których oparto klauzulę wykonalności (postanowienie Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 22.03.2013 roku w sprawie I Co 297/13).

Bezsporny w sprawie był fakt zawarcia w dniu 26 stycznia 1995 roku umowy dzierżawy między poprzednikiem prawnym pozwanych a powodami. Bezsporny był również fakt, iż pozwani są właścicielami nieruchomości dzierżawionych przez powodów. Okoliczność ta, jakkolwiek stanowiąca przedmiot sporu pomiędzy stronami w innej sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt XXV C 1510/11), w dacie wyrokowania w niniejszej sprawie okazała się potwierdzona treścią wyroku z dnia 27 maja 2014 roku wymienionego sądu. Powodowie przyznali, iż pozwani złożyli oświadczenie o rozwiązaniu przedmiotowej umowy dzierżawy ze skutkiem

natychmiastowym – na dzień 13 kwietnia 2012 roku. Bezsporne pozostawało, że pozwani – jako następcy prawni pierwotnego właściciela – uprawnieni byli do skorzystania z takiej możliwości wobec treści łączącej strony umowy dzierżawy.

Strony pozostawały natomiast w sporze, co do zasadności rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jak i wiążącej się z tym kwestii wykonywania przez powodów obowiązków z umowy dzierżawy stosownie do zapisów tej umowy.

Istota postępowania w sprawie sprowadzała się zatem do zbadania podstaw (przesłanek) rozwiązania z powodami przez pozwanych ze skutkiem natychmiastowym mocą ich oświadczenia z dnia 28 marca 2012 roku umowy dzierżawy wymienionej wyżej nieruchomości położonej w miejscowości C. z dnia 26 stycznia 1995 roku. Powodowie podnosili bowiem, że żadna ze wskazanych przez pozwanych w ich oświadczeniu z dnia 28 marca 2012 roku okoliczności nie stanowiła podstawy do rozwiązania umowy dzierżawy.

Mając na względzie poczynione wyżej ustalenia faktyczne i zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne, a zatem uznał, że w sprawie nie wystąpiły przesłanki wypowiedzenia powodom umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Ustalając powyższą kwestię Sąd kierował się regułą wyrażoną w art. 65 § 2 kc, który stanowi, że w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Nie budzi wątpliwości, że podstawę złożonego przez pozwanych oświadczenia z dnia 28 marca 2012 roku o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym stanowiły postanowienia tejże umowy.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że umowa z powodami rozwiązana została ze skutkiem natychmiastowym w trybie art. 17 ust. 3 aneksu nr (...) z dnia 28 grudnia 2010 roku do umowy dzierżawy z dnia 26 stycznia 1995 roku z późniejszymi zmianami. Powyższe w sposób jednoznaczny wynika z treści oświadczenia pozwanych z dnia 28 marca 2012 roku (k. 107-110, 164) i nie było kwestionowane przez żadną ze stron. Oprócz podania podstawy prawnej niewykonanych przez powodów – zgodnie z twierdzeniem pozwanych – obowiązków, w oświadczeniu tym wymienione zostały konkretne czynności, których wykonania rzekomo zaniechali powodowie, co skutkowało rozwiązaniem umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

W tym miejscu zauważyć należy, że nie wszystkie wymienione w przedmiotowym oświadczeniu okoliczności (zdarzenia) objęte są treścią art. 17 ust. 3 aneksu nr (...) z dnia 28 grudnia 2010 roku do umowy dzierżawy z dnia 26 stycznia 1995 roku z późniejszymi zmianami (zwanego dalej aneksem nr (...)). W szczególności rygor rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym nie obejmuje § 5 ust. 2 pkt 7 aneksu nr (...) (obowiązku informowania wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji na adres znany wydzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy) i § 14 ust. 2 aneksu nr (...) (Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć budynki wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych, najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu zapłacenia składki ubezpieczeniowej, przedstawić wydzierżawiającemu dowód tej wpłaty. W razie nieprzedstawienia tego dowodu wydzierżawiający może zapłacić należną składkę ubezpieczeniową i obciążyć tą kwotą dzierżawcę), ani też § 16 ust.1 aneksu nr (...) (zawierającego oświadczenie stron, że dzierżawcy w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wydzierżawiającego składają zabezpieczenie w postaci weksli własnych In blanco poręczonych i umowy poręczenia). W tych okolicznościach wskazanie tych podstaw jako powody rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym nie znajduje żadnego uzasadnienia i nie mogło stanowić powodu rozwiązania umowy w trybie § 17 ust. 3 aneksu nr (...).

Mając na uwadze powyższe na marginesie jedynie zauważyć należy, że postanowienia umowy nie przewidują zawiadamiania wydzierżawiających o adresie, gdy nie uległ on zmianie – brak takiego zawiadomienia powoduje ujemne skutki dla wydzierżawiającego (domniemanie skutecznego doręczenia) w przypadku kierowania do niego korespondencji na dotychczasowy adres – niewywiązanie się z tego obowiązku nie uprawnia do wypowiedzenia umowy dzierżawy. Ponadto pozwani wywiązali się z obowiązku opłacania składki ubezpieczeniowej za budynki – co potwierdzają pisma z Agencji, zaś brak opłacenia składki nie skutkuje niczym innym, jak możliwością

obciążenia należną z tego tytułu opłatą dzierżawcę po jej uiszczeniu przez wydzierżawiającego, nie zaś rygorem rozwiązania umowy. Zgodzić się też należy ze stroną powodową, że treść § 16 ust.1 aneksu nr (...) jednoznacznie potwierdza, że zobowiązanie do złożenia weksli własnych in blanco zostało przez powodów spełnione w dniu zawarcia umowy. Nie ma przy tym znaczenia czy weksle te złożyli wszyscy trzej dzierżawcy (każdy oddzielny weksel), czy też weksel złożony został przez jednego z dzierżawców z poręczeniem dokonany przez drugiego z nich, skoro ponoszą oni solidarną odpowiedzialność z tytułu roszczeń wydzierżawiającego. Dłużnikiem wekslowym jest tak wystawca weksla jak i jego poręczyciel. Roszczenia wydzierżawiającego o których mowa w analizowanym zapisie umowy – aneksu nr (...) doprecyzowane zostały przez strony umowy w deklaracji wystawcy i poręczyciela weksla in blanco. Strony umowy uznały, że złożone weksle stanowią wystarczające zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wydzierżawiającego. Są to uzgodnienia stron dokonane w myśl zasady swobody umów, zaś czynność ta jest skuteczna także wobec pozwanych, którzy przez nabycie spornych nieruchomości wstąpili w sytuację prawną dotychczasowego dzierżawcy. Skoro w treści § 17 ust. 3 aneksu nr (...) nie uwzględniono jako podstawy rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym niewykonanie obowiązku z § 16 ust. 1 aneksu nr (...), to bez znaczenia dla sytuacji powodów w rozumieniu § 17 ust. 3 aneksu nr (...), jest uszkodzenie złożonych uprzednio weksli przez pierwotnego wydzierżawiającego i wydanie ich pozwanym z opóźnieniem. Jest to okoliczność podlegająca rozliczeniu pomiędzy pierwotnym i obecnym wydzierżawiającym, pozostająca poza zakresem zainteresowania dzierżawcy, który ze swego zobowiązania się wywiązał. W tym miejscu dodać należy, że powodowie nie podnosili, iż uprawnionym do uzupełnienia weksla zgodnie z porozumieniem wekslowym jest jedynie pierwszy wekslobiorca. Oznacza to, że pomimo imiennego udzielenia odbiorcy weksla in blanco upoważnienia do uzupełnienia, strony nie wykluczyły możliwości przeniesienia uprawnienia do upoważnienia. Pozwani, jako aktualni posiadacze weksla, upoważnieni są zatem do jego wypełnienia.

Mając na względzie treść przytoczonego wyżej § 17 ust. 3 aneksu nr (...) z dnia 28 grudnia 2010 roku przewidującego uprawnienie pozwanych do rozwiązania z powodami umowy dzierżawy przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, przy uwzględnieniu treści oświadczenia pozwanych o rozwiązaniu umowy i wynikającego stąd twierdzenia między innymi o niewykonaniu przez powodów obowiązków określonych w § 5 ust. 2 pkt 1-5 oraz w § 12, § 14 ust. 1 i § 16 ust. 2-4, analizie podlegały pozostałe (inne niż wymienione i omówione wyżej) okoliczności wskazane w treści oświadczenia pozwanych z dnia 28 marca 2012 roku. Zgodzić się bowiem należy z pozwaną J. K., że niewykonanie przez powodów któregośkolwiek z takich obowiązków jest wystarczające do skutecznego rozwiązania przez pozwanych umowy dzierżawy mocą oświadczenia z dnia 28 marca 2012 roku.

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia pełnomocnikowi pozwanych kserokopii książek obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości objętej dzierżawą wskazując jako podstawę żądania § 5 ust. 2 pkt 3 aneksu nr (...).

Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 3 tego aneksu dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia książek obiektów budowlanych, stosownie do przepisów prawa budowlanego.

Z materiałów zgromadzonych w sprawie wynika, że pozwani w czasie trwania umowy dzierżawy zawartej w dniu 26 stycznia 1995 roku pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (Agencją Nieruchomości Rolnych) a powodami stali się właścicielami nieruchomości rolnej zabudowanej z wyłączeniem gruntów zabudowanych zespołem dworskim i parkiem. Działkę zabudowaną wskazanymi zabudowaniami dworskimi przejęła bowiem - mocą porozumienia z dnia 22 maja 2009 roku - Gmina C.. Powyższą okoliczność potwierdził świadek M. K., który przyznał, że obszar około 9-10 ha zabudowany m.in. dworkiem i stajniami z kamienia stanowi własność Gminy C., zatem pozwani stali się właścicielami jedynie gruntów rolnych zabudowanych tylko budynkami gospodarczymi (k. 1001v).

Powodowie przedłożyli książki obiektów budowlanych posadowionych na nieruchomości rolnej oddanej im w dzierżawę (k. 79-97). Także pełnomocnik pozwanych A. K., S. B. i K. B. przyznał, że były sporządzone książki obiektów budowlanych dla dwóch dzierżawionych obiektów - chlewni i magazynu (k. 987). Analiza zapisów przedmiotowej książki wskazuje, że obejmowała on swoją treścią obiekty posadowione na działce (...), która następnie uległa podziałowi na działki (...) (k. 94). Obiekt znajdujący się w dzierżawie powodów umiejscowiony jest na działce

(...), a działka (...) nie była objęta przedmiotem umowy dzierżawy i nie stanowiła przedmiotu umowy sprzedaży z dnia 10.11.2011 roku mocą której pozwani stali się właścicielami spornej nieruchomości (k. 166-183). Oznacza to, że wynikające z treści § 5 ust. 2 pkt 3 aneksu nr (...) zobowiązanie powodów do prowadzenia księzek obiektów budowlanych powodowie spełnili. Kwestionowana przez stronę pozwaną zgodność treści tych księzek z przepisami prawa budowlanego nie ma, w okolicznościach niniejszej sprawy, decydującego znaczenia. Zauważyć bowiem należy, że przedmiotowe obiekty wybudowane zostały 1971 roku (k. 82), a umowa dzierżawy została zawarta 26 stycznia 1995 roku. Obowiązująca od 1 stycznia 1995 roku ustawa Prawo budowlane mocą art. 64 tej ustawy, nakładała na właściciela lub zarządcę obowiązek prowadzenia dla każdego budynku księżki obiektu budowlanego, przy czym zgodnie z art. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2 i art. 5 ust. 7 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r, poz. 1409) budynek niemieszkalny służący gospodarce rolnej nie wymaga charakterystyki energetycznej. W dacie zawarcia umowy dzierżawy księżki takie winny były być zatem prowadzone przez właściciela i przekazane następnie dzierżawcy. Z zebranych materiałów nie wynika, by księżki takie były prowadzone przez właściciela. Skoro zatem sam właściciel (wydzierżawiający) nie dopełnił obowiązków ustawowych związanych z prowadzeniem przedmiotowych księzek, to nie znajduje uzasadnienia przerzucanie negatywnych skutków wynikających z nieprowadzenia tych księzek (nawet w jakimś ograniczonym czasowo okresie), czy prowadzenia ich w sposób nieprawidłowy, na dzierżawcę. Taką sytuację należy zdaniem Sądu rozpatrywać przez pryzmat art. 5 kc, gdyż pozwani (następcy prawni pierwotnego właściciela) wykorzystali nieprawidłowości w prowadzeniu księzek budowlanych jako powód rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Zgodzić się przy tym należy, że żaden z postanowień umowy dzierżawy nie nakładał na powodów obowiązku wydawania pozwanym kserokopii księzek budowlanych, a powodowie – jak wykazano wyżej – z obowiązku prowadzenia księzek budowlanych wywiązali się.

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali też faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia pełnomocnikowi pozwanych pisemnej informacji o sytuacji finansowo – majątkowej wraz z aktualnymi zaświadczeniami o wywiązywaniu się z zobowiązań publiczno-prawnych wskazując jako podstawę żądania § 5 ust. 2 pkt 4 aneksu nr (...).

Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 4 tego aneksu dzierżawca zobowiązuje się do przedstawienia – na wezwanie wydzierżawiającego – informacji o sytuacji finansowo-majątkowej wraz z aktualnymi zaświadczeniami o wywiązywaniu się z zobowiązań publiczno – prawnych – w ciągu 21 dni od dnia otrzymania takiego wezwania (§ 5 ust. 2 pkt 4 aneksu nr (...)).

Nie budzi wątpliwości, że pozwani wezwali powodów pismem z dnia 01.12.2011 roku do przedstawienia ich sytuacji finansowo – majątkowej, a zatem powodowie obowiązani byli udzielić pozwanym niezbędnych informacji. Bezsporne było, że powodowie takiej informacji pozwanym nie udzielili.

Zgodzić się należy z pełnomocnikiem pozwanej J. K., który powołując się na zasadę swobody umów podniósł, że strony mogą w dowolny sposób kształtować swoje obowiązki i uprawnienia, i mogą mieć one kształt nieprecyzyjny. Bezspornie w ramach wyrażonej w art. 353¹ kc zasady swobody umów mieści się przyzwolenie na taką nierówność stron, która może się wyrażać nieekwiwalentnością ich wzajemnej sytuacji prawnej, która - co do zasady - nie wymaga wystąpienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały. Jednakże obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługuje bądź na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, gdyż umowa wzajemna powinna po obu stronach stwarzać równorzędne warunki jej realizacji. Umowa nie może tworzyć już u swej podstawy oczywistych preferencji dla jednej strony umowy, zwłaszcza jeśli jest to strona o silniejszej pozycji. Pojęcia „informacja o sytuacji finansowo-majątkowej” i „zaświadczenia o wywiązywaniu się z zobowiązań publiczno – prawnych” są daleko niedookreślone. Także w pisemnym wezwaniu skierowanym przez pozwanych do powodów nie zostały one doprecyzowane. Nie wiadomo zatem o jaką konkretnie informację pozwanym chodziło i przedstawienia jakich zaświadczeń i za jaki okres żądali. Z pism kierowanych do pozwanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych wynika, że Agencja nie zwracała się do dzierżawców o przedstawienie ich aktualnej sytuacji finansowej i majątkowej, ponieważ dzierżawcy terminowo wywiązywali się z zobowiązań wobec Agencji (k. 312, 663). Takie stanowisko pierwotnego właściciela, który był stroną umowy podlegającej analizie w niniejszej sprawie wskazuje, że zgodnym celem takiego zapisu - w chwili zawierania

umowy - było zabezpieczenie się właściciela na wypadek zalegania przez dzierżawcę z opłatami i należnościami publiczno-prawnymi za które uznać można w myśl § 14 umowy z 26.01.1995 roku (k. 187) przykładowo: podatek od nieruchomości, podatek rolny, leśny, inne obciążenia związane z posiadaniem gruntu dzierżawionego w tym koszty ubezpieczenia obowiązkowego. Przedstawiciel agencji wskazał, że Agencja nie żądała takich informacji, gdyż pozwani nie zalegali z zapłatą czynszu, a zaleganie przez powodów z czynszem czy innymi opłatami nie zostało wykazane. W konsekwencji, analizowany zapis umowny pozwalający właścicielowi na skorzystanie z tak daleko idących skutków jak rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym z powodu niewykonania przez powodów niedookreślonego obowiązku uznać należy zwyczajnie za nieuczciwy, a więc sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. W tych okolicznościach brak odpowiedzi powodów na niedoprecyzowane przez pozwanych żądanie nie mógł stanowić skutecznej podstawy do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali też faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia pisemnej informacji o wykonanych w poprzednim roku tj. 2010 i 2011 remontach i konserwacjach obiektów budowlanych z podaniem rodzaju prac oraz zestawieniem kosztów ich wytworzenia bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku wskazując jako podstawę żądania § 5 ust. 2 pkt 5 aneksu nr (...).

Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 5 tego aneksu dzierżawca zobowiązuje się do przedstawienia wydzierżawiającemu na piśmie, w terminie do 28 lutego, informacji o wykonanych w poprzednim roku remontach obiektów budowlanych, z podaniem rodzaju prac oraz zestawieniem kosztów ich wytworzenia, bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku (§ 5 ust. 2 pkt 5 aneksu nr (...)).

W ocenie Sądu analizowana podstawa rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym nie znajduje usprawiedliwienia. Powodowie konsekwentnie twierdzili, że nie dokonywali żadnych remontów ani konserwacji obiektów budowlanych znajdujących się w ich władaniu. Powyższa okoliczność nie została zakwestionowana przez stronę pozwaną i znajduje potwierdzenie w treści książki budowlanej i zdjęć budynków, które wskazują na ich bardzo zły stan techniczny (budynek zdewastowany). Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powodowie – mając na względzie nie budzącą wątpliwości treść § 5 ust. 2 pkt 5 aneksu nr (...) – nie mieli obowiązku corocznego informowania wydzierżawiającego o remontach, a tym bardziej o braku takich remontów w roku poprzednim. Obowiązek ten aktualizował się jedynie w sytuacji wykonania remontów w poprzednim roku. Skoro zaś żadne remonty nie miały miejsca, to brak informacji o nieprzeprowadzeniu remontu nie mógł stanowić przesłanki do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Na marginesie zauważyć w tym miejscu należy, że powodem wzmożonej kontroli przestrzegania przez powodów umowy dzierżawy, był właśnie zły (niszczący) stan techniczny budynków, co potwierdził świadek M. K.. Ów zły stan techniczny budynków i wiążący się z tym brak remontów był zatem pozwanym znany, co wynika także z treści umowy sprzedaży spornej nieruchomości mocą której pozwani stali się jej właścicielami. W tych okolicznościach, o ile pozwani mogli wystąpić do powodów z prośbą o udzielenie informacji o remontach, to brak odpowiedzi nie mógł skutkować rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym.

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali też faktem bezskutecznego wezwania powodów do umożliwienia im pełnomocnikom wykonywania prawa wstępu na teren dzierżawionej nieruchomości i umożliwienia im dokonania oględzin z udziałem rzeczoznawcy majątkowego poszczególnych składników majątku stanowiącego przedmiot dzierżawy wskazując jako podstawę żądania § 12 ust. 1 aneksu nr (...).

Zgodnie z § 12 ust. 1 tego aneksu wydzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokona oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę warunków umowy (§ 12 ust. 1 aneksu nr (...)).

Wbrew twierdzeniom pełnomocnika powodów, pozwani jako wydzierżawiający mają prawo wstępu na teren dzierżawionej nieruchomości i dokonania oględzin bez względu na rzeczywisty cel podejmowanych przez nich czynności. Dzierżawcy nie mogą skutecznie przeciwstawić się prawu właściciela do swobodnego dysponowania nieruchomością, w tym zlecenia rzeczoznawcy wyceny nawet dzierżawionej nieruchomości. Przedmiotem sporu w omawianym zakresie była jednak okoliczność czy powodowie uniemożliwili pozwanym skorzystanie z uprawnienia

przysługującego im na podstawie § 12 ust. 1 aneksu nr (...). Nie budzi wątpliwości, że powodowie nie akceptowali nowych właścicieli i dawali temu wyraz w pismach kierowanych do pozwanych. W sprawie nie zostało jednak wykazane, by powodowie faktycznie przez swoje aktywne działania uniemożliwili pozwany wstęp na dzierżawione nieruchomości. Zeznania świadka M. K. o całkowitym braku możliwości wstępu na dzierżawione nieruchomości do czasu rozwiązania umowy pozostają w pewnej sprzeczności z jego twierdzeniami, że ów brak możliwości wstępu spowodowany był kategorię odmową ze strony powodów i obawą przed J. C. i jego synami. Taka subiektywna obawa nie potwierdza faktu przedsięwzięcia przez powodów jakichkolwiek czynności polegających na podjęciu fizycznego oporu, a jedynie wykazuje, że pozwani sami zaniechali wejścia na nieruchomość powodów obawiając się jakiegoś bliżej niesprecyzowanego zagrożenia ze strony powodów. Pomimo dającego się zaobserwować braku sympatii powodów do pozwanych (co wynika z treści sformułowanych przez nich wypowiedzi), nie sposób na tej podstawie wysnuć wniosku, że stwarzali oni dla pozwanych jakieś realne zagrożenie. Powyższy wniosek potwierdza fakt, że pozwani byli obecni przy sporządzaniu protokołu przejęcia spornej nieruchomości, pod którym potwierdzony został pobyt osób podpisanych na protokole w miejscowości C. (k. 78). Powyższe świadczy o tym, że pozwani mieli prawo faktycznego wstępu na sporne grunty pomimo ustnych i pisemnych sprzeciwów powodów. Powyższego nie zmienia fakt, że przedmiotowe przekazanie miało miejsce po analizowanym rozwiązaniu umowy dzierżawy, skoro przed tym rozwiązaniem stan gruntów nie uległ zmianie, a grunty nie są ogrodzone i zajmują znaczną powierzchnię. Nie bez znaczenia w omawianym zakresie pozostaje, że zgodnie z zapisem § 8 ust. 1 lit. f umowy sprzedaży z 10.11.2011 roku pozwani zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia tej umowy, a także znany jest im stan prawny i faktyczny nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy, jej granice, znają treść umowy dzierżawy, znają stan techniczny budynków i budowli usytuowanych na tej nieruchomości, znane są im również możliwości gospodarczego jej wykorzystania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (k. 178-179). Nie budzi wątpliwości, że pozyskanie zacytowanej wyżej wiedzy nie byłoby możliwe bez uprzedniego zaznajomienia się z przedmiotem tej umowy w terenie. Powyższe jest tym bardziej logiczne, gdy weźmie się pod uwagę wartość tej nieruchomości i żywotne jej znaczenie dla pozwanych - co wynika z postawy pozwanych tak w toku tego postępowania, jak i innych licznych sporów toczących się przez tutejszym sądem pomiędzy tymi samymi stronami, a dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Zauważyć dodatkowo należy, że w dniu 7 czerwca 2011 roku oględzin spornej nieruchomości dokonał przedstawiciel pierwotnego właściciela i z oględzin tych sporządzone zostały zdjęcia, które jeszcze dobitniej potwierdzają swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy (k. 313-325). Za chybioną należy zatem uznać skuteczność rozwiązania umowy dzierżawy w trybie § 17 ust. 3 aneksu nr (...) w związku z naruszeniem analizowanej podstawy.

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali też faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia pisemnej informacji czy dzierżawca dokonywał corocznie ubezpieczenia budynków przez ostatnie 5 lat wraz z kopiami polis ubezpieczeniowych i kopią aktualnej polisy ubezpieczeniowej budynków wraz z dowodem opłacenia składki wskazując jako podstawę żądania omówiony wyżej § 14 ust. 2 aneksu nr (...). Jako podstawę rozwiązania umowy pozwani wskazali jednak dodatkowo § 14 ust. 1 aneksu nr (...) odnosząc tę podstawę do kosztów ubezpieczenia obowiązkowego.

Zgodnie z § 14 ust. 1 tego aneksu dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego(§ 14 ust. 1 aneksu nr (...)).

Z przedstawionych przez pełnomocników obu stron dokumentów – pism Agencji Nieruchomości Rolnych (k. 663, 746), dokumentu obowiązkowego ubezpieczenia budynków i odpowiedzialności cywilnej (k. 734-735) wynika, że powodowie wywiązywali się z omawianego zobowiązania (ponosili koszty ubezpieczenia obowiązkowego). W świetle zgromadzonych w sprawie dowodów brak jest podstaw do twierdzenia przeciwnego. Prawdziwości stwierdzeń zawartych w piśmie Agencji z dnia 24.03.2014 roku (k. 663) nie podważa jej wcześniejsze stwierdzenie z dnia 05.09.2011 roku (k. 723), że obowiązujące polisy ubezpieczeniowe OC zgodnie z podpisaną umową dzierżawy znajdują się u dzierżawcy, skoro za okres obejmujący rok 2011 złożony został dokument obowiązkowego ubezpieczenia (k. 734), a w piśmie z dnia 14.09.2011 roku Agencja stwierdziła, że w czasie trwania umowy dzierżawy nie były kierowane

do Agencji żadne informacje właściwych organów o niewywiązywaniu się przez dzierżawcę ze zobowiązań publiczno – prawnych (k. 746). O braku wywiązywania się z tych zobowiązań, także w odniesieniu do poniesienia kosztów obowiązkowego ubezpieczenia w żadnej mierze nie świadczy oświadczenie o braku posiadania przez Agencję dowodu opłaty składki (k. 767). Nie budzi bowiem wątpliwości, że obowiązkowe ubezpieczenie łączy się z obowiązkiem jego opłacania, a rolnik (tu: wydzierżawiający) ma jedynie uprawnienie do zmiany (i to w czasie, i w sposób przewidziany ustawowo) ubezpieczyciela. W przypadku zalegania z zapłatą składki zakład ubezpieczeń domagałby się zapłaty w sposób przewidziany prawem, od obowiązku opłacania składek nie ma bowiem odstępstwa. W sprawie pozwani nie wykazali, aby takie zaległości istniały, a w konsekwencji, że powodowie kosztów związanych z opłatą z tego tytułu nie ponosili. Powodowie w sposób wystarczający wykazali natomiast (choć też dzięki dokumentom przedłożonym przez stronę pozwaną), że nie zalegali z zapłatą z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym na tej podstawie nie miało zatem żadnego uzasadnienia.

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali też faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia weksli dodatkowych związanych ze wzrostem cen pszenicy wskazując jako podstawę żądania § 16 ust. 2 aneksu nr (...).

Zgodnie z § 16 ust. 2 tego aneksu w przypadku wzrostu ceny pszenicy dzierżawcy zobowiązują się złożyć każdorazowo dodatkowe weksle w okresach nie dłuższych jeden rok, zabezpieczające spłatę podwyższonego czynszu wraz z odsetkami pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia (§ 16 ust. 2 aneksu nr (...))

Z pisma Agencji z dnia 21.12.2011 roku wynika, że weksli dodatkowych Agencja nie posiada (k. 312). Powyższe nie było kwestionowane przez strony. Brak takich weksli, wobec twierdzeń strony pozwanej o zmieniającej się w czasie cenie pszenicy, świadczyć może jedynie o tym, że pierwotny wierzyciel nie egzekwował od powodów realizacji tego obowiązku, zaś postawa pierwotnego wierzyciela – w okolicznościach sprawy - wskazuje na przemyślane odstąpienie przez niego od realizowania omawianego obowiązku dzierżawców. Otóż zauważyć należy, że powodowie złożyli w momencie zawierania umowy dzierżawy weksle in blanco. Nie budzi wątpliwości, że wystawienie weksla in blanco miało na celu zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z zawartej umowy dzierżawy. W takiej sytuacji zobowiązanie cywilne wystawcy nie wygasa, ale istnieje nadal. Osobie, która otrzymuje weksel in blanco (art. 10 ustawy z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe – Dz. U. Nr 37, poz. 282 ze zm., zwanej dalej prawem wekslowym) udzielane jest zabezpieczenie z upoważnieniem jego wypełnienia przez wpisanie w nim kwoty na którą opiewa zabezpieczona wierzytelność – jako sumy wekslowej i dnia wymagalności zabezpieczonej wierzytelności – jako termin płatności weksla. Po wypełnieniu weksla powstaje zobowiązanie wekslowe osoby podpisanej na wekslu in blanco (osoby wręczającej ten weksel) o treści określonej w tekście powstałym na skutek wypełnienia. Uzupełnienie weksla in blanco (zgodnie z porozumieniem co do jego uzupełnienia) warunkuje odpowiedzialność wekslową osoby na nim podpisanej.

Nie też budzi wątpliwości, że poręczyciel wekslowy odpowiada tak samo jak ten za kogo poręczył (art. 32 prawa wekslowego). Zobowiązanie osób podpisanych na wekslu powstaje z chwilą jego wydania pod warunkiem, że weksel zostanie wypełniony prawidłowo. Zgodnie z art. 10 prawa wekslowego weksel in blanco jest wekslem niezpełnym w chwili jego wystawienia. Do ważności zobowiązania wekslowego wystarczające jest, aby weksel zawierał podpisy wystawcy, akceptanta czy nawet samego poręczyciela. W tym miejscu nie można zgodzić się ze stroną powodową i pozwaną, że weksle opiewały na kwotę 160.000 złotych, gdyż taka okoliczność nie wynika z analizowanych w sprawie weksli (k. 757-762). Weksle w niniejszej sprawie nie zostały jeszcze wypełnione, a to na jaką kwotę zostaną wypełnione zależy tylko od osoby będącej posiadaczem weksla. Oznacza to, że wierzytelności z umowy dzierżawy zostały wystarczająco zabezpieczone już przez samo wystawienie weksli in blanco. Fakt, że pierwotny wierzyciel nie wymagał od dzierżawców wywiązywania się z tego obowiązku potwierdza jedynie, że właśnie w ten sposób należy interpretować skuteczność weksli in blanco. W konsekwencji dodatkowe zabezpieczenie spłaty podwyższonego czynszu wraz z odsetkami w postaci obowiązku składania (i to każdorazowo) dodatkowych weksli w okresach nie dłuższych niż jeden rok, uznać należy za zbyteczne zabezpieczenie wierzytelności, które winno być rozpatrywane w kategoriach ustanowienia w umowie na rzecz wierzyciela nadmiernego zabezpieczenia. W tych okolicznościach nie można z jednej strony zarzucić pierwotnemu wierzycielowi, że nie podjął odpowiednich czynności celem wyegzekwowania od powodów realizacji tego obowiązku, a z drugiej strony – nie można powodom czynić zarzutu, że się z tego obowiązku nie wywiązywali. Stan nadzabezpieczenia może prowadzić do uznania umowy (także w odniesieniu do konkretnego

unormowania danej umowy) kreującej zabezpieczenie za nieważną. Zapobiegliwość wierzyciela w zakresie tworzenia odpowiednio skutecznych, intensywnych i ekonomicznie pewnych zabezpieczeń może podlegać kontroli sądowej. W niniejszej sprawie fakt wystawienia przez dzierżawców weksli in blanco przesądza, że za nieważny z podanych wyżej powodów należy uznać § 16 ust. 2 aneksu nr (...). Nieskuteczne zatem okazało się rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym w oparciu o tę podstawę. Powyższego nie zmienia również okoliczność, że w ramach swobody umów pierwotny właściciel spornej nieruchomości i dzierżawca w deklaracji wekslowej doprecyzowali zobowiązanie, które weksel in blanco zabezpiecza (wysokość rocznego czynszu). Treść deklaracji może mieć przy tym istotne znaczenie w przypadku wypełnienia weksla niezgodnie z jej treścią (ustaleniami stron) i podniesienia przez wystawcę czy poręczyciela weksla stosownego zarzutu. Niemniej ustalenia pierwotnego właściciela i dzierżawcy w omawianym zakresie wiążą pozwanych – gdyż wstąpili oni jedynie w prawa i obowiązki pierwotnego właściciela. Zauważyć przy tym należy, że pierwotny wierzyciel nie wymagał od dzierżawców (jak należy domniemywać - z powodów podanych powyżej) realizowania obowiązku wynikającego z § 16 ust. 2 aneksu nr (...), dlatego skorzystanie przez pozwanych z tego zapisu na potrzeby osiągnięcia skutku w postaci rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym na niespełna trzy lata przed upływem terminu wygaśnięcia tej umowy rozpatrywać należy przez pryzmat art. 5 kc. Pozwani po nabyciu własności spornej nieruchomości zapowiedzieli powodowi, że po upływie terminu dzierżawy umowa ta nie będzie przedłużona na dalszy okres. Jednocześnie przed upływem tego terminu wydzierżawili tę nieruchomość na rzecz innych osób niż aktualni dzierżawcy (k. 16-20). Powyższe wskazuje, że rzeczywistą intencją pozwanych było znalezienie sposobu na wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy z powodami. Takie postępowanie pozwanych uznane być musi jako naganne, a w konsekwencji sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (zasadami słuszności). Od stron czynności prawnej oczekuje się, że będą wobec siebie postępować uczciwie, lojalnie i zgodnie z celami do jakich prowadzą składane przez nie oświadczenia woli. Takich cech nie można przypisać stronie pozwanej, która zapisy umowne ewidentnie wykorzystuje do realizacji własnych celów jakim jest rozwiązanie – wszelkimi możliwymi sposobami – umowy dzierżawy z powodami przed upływem terminu przewidzianego w treści umowy dzierżawy i przekazanie przedmiotu dzierżawy innym dzierżawcom. W tych okolicznościach pozwani korzystający z przysługującego im uprawnienia wyszli poza treść swego prawa, a zatem nie mogą go już dalej wykonywać (nie przysługuje im ochrona).

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali też faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości ustalonego czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kary umownej 25% wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy wraz z odsetkami za opóźnienie stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 kpc wskazując jako podstawę żądania § 16 ust. 3 lit. a aneksu nr (...), jak również faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 kpc w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości wskazując jako podstawę żądania § 16 ust. 3 lit. b aneksu nr (...).

Zgodnie z § 16 ust. 3 lit. a) tego aneksu dzierżawca złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie: a) obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie albo wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości ustalonego czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kary umownej w wysokości 25% wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy wraz z odsetkami za opóźnienie stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 kpc; wydzierżawiający może wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od daty płatności czynszu albo wynagrodzenia (§ 16 ust. 3 lit. a) aneksu nr (...).

Zgodnie z § 16 ust. 3 lit. b) tego aneksu dzierżawca złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie: b) obowiązku wydania nieruchomości, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 kpc w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Oświadczenie to stanowi załącznik nr 3 do aneksu nr 4 niniejszej umowy (§ 16 ust. 3 lit. b) aneksu nr (...).

Zgromadzone w sprawie materiały przesądają, że omawiane obowiązki powodowie spełnili. Potwierdza powyższe treść pisma Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 06.11.2012 roku z którego wynika, że powodowie poddali się (w stosunku do Agencji) egzekucji z całego swojego majątku w zakresie zapłaty czynszu dzierżawnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wydania nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy albo odstąpienia od umowy dzierżawy. Wprawdzie Agencja poinformowała pozwanych, że tylko ona może wykorzystać ten tytuł egzekucyjny (k. 304, 311), ale wykazanie przejścia wierzytelności na nowego wierzyciela w toku postępowania klauzulowego nie budzi wątpliwości. Zauważyć przy tym należy, że żądanie złożenia (dodatkowych) kolejnych oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji jest wątpliwe, skoro kolejni Komornicy skutecznie wszczynali egzekucję o wydanie przedmiotu dzierżawy, a to oznacza, że pozwani byli przez cały czas w posiadaniu takich oświadczeń (k. 5). W tym zakresie istotna jest sama treść analizowanego zapisu umownego, z którego wynika, że powodowie wywiązali się już z zobowiązania („dzierżawca złożył oświadczenie”). Żądanie składania kolejnych oświadczeń nie znajduje zatem uzasadnienia.

Pozwani rozwiązanie umowy uzasadniali wreszcie faktem bezskutecznego wezwania powodów do złożenia pisemnej informacji dzierżawcy, czy w czasie trwania umowy dzierżawca ponosił nakłady inwestycyjne powiększające wartość majątku i w jakim zakresie oraz na podstawie jakich dokumentów dokonano rozliczenia tych nakładów z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa. Co do tego żądania pozwani nie wskazali podstawy prawnej.

Jakkolwiek § 8 aneksu nr (...) przewiduje możliwość ponoszenia przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych powiększających wartość przedmiotu dzierżawy jedynie za pisemną zgodą wydzierżawiającego i po uzgodnieniu z wydzierżawiającym sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, to jednak żadne z postanowień umowy nie przewiduje obowiązku dzierżawcy do udzielania informacji o ponoszeniu nakładów w przeszłości ani tak daleko idącego skutku związanego z nieudzieleniem przedmiotowej informacji jak rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym. Zgodzić się zatem należy, że stroną powodową, że w takich okolicznościach nie można mówić w ogóle o naruszeniu obowiązku spoczywającego na powodach. W tym miejscu zauważyć należy, że w punkcie 2 załącznika nr (...) do umowy dzierżawy zatytułowanego „Zasady rozliczania remontów i inwestycji” zawarto zapis, że wykonanie inwestycji bez pisemnej zgody Agencji skutkujące zmianą przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy, może stanowić podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym i obciążenia dzierżawcy kosztami przywrócenia stanu poprzedniego (k. 260). Z treści tego zapisu wynika, że warunkami skorzystania z tego uprawnienia przez wierzyciela jest spełnienie jednocześnie dwóch warunków : wykonanie inwestycji bez pisemnej zgody wierzyciela i zmiana przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy na skutek wykonania tej inwestycji. Skoro powodowie nie mieli obowiązku informować pozwanych o ewentualnie wykonanych w przeszłości inwestycjach, to na pozwanych spoczywał ciężar dowodu co do wykazania, że powodowie wykonali jakieś inwestycje bez pisemnej zgody wydzierżawiającego, że nastąpiła zmiana (w całości lub części) przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości i że zmiana ta była wynikiem przeprowadzonej przez powodów, bez zgody wydzierżawiającego, inwestycji. Tych okoliczności pozwani nie wykazali. Z treści pisma 21.12.2011 roku wynika jedynie, że w okresie trwania umowy Agencja nie podpisywała z dzierżawcą umów inwestycyjnych (k. 312). Analiza zgromadzonych materiałów wskazuje przy tym, że przeznaczenie dzierżawionej nieruchomości nie uległo zmianie na przestrzeni czasu. Próba rozwiązania przez pozwanych umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym także i z tej przyczyny okazała się bezskuteczna.

Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do przekonania, że powodowie nie dopuścili się niewykonania nałożonych na nich umową dzierżawy obowiązków wymienionych w oświadczeniu pozwanych o rozwiązaniu umowy dzierżawy, dlatego orzekł jak w sentencji na mocy art. 840 § 1 pkt 1 kpc.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o dyspozycję art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik i zgodnie ze spisem kosztów złożonym przez pełnomocnika powodów (k. 982). Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.